

**САМОБОРОНА
БЕЗ ОРУЖИЯ ДЛЯ
ЖИТЕЛЕЙ ОБЩЕЖИТИЙ**

ПРАКТИКА СУДЕБНОЙ
БОРЬБЫ ЗА ПРАВА ЖИТЕЛЕЙ ОБЩЕЖИТИЙ

С К С

Союз Координационных Советов
Координационный совет акций протеста г. Перми

Пермь - 2008

*«Самооборона без оружия
для жителей общежитий»
Практика судебной борьбы для жителей общежитий.*

Сост. В.В.Лагутенко, А.А.Мальцева, С.А.Кравцова. – Пермь: «Рабочая Демократия»
Революционная Рабочая партия.

Брошюра подготовлена при содействии активистов «Совета Пермских общежитий» и
Координационного совета акций протеста г. Перми. В ней содержатся образцы судебных
документов, примеры судебных решений и определений.

Исполнитель тиража: К.Клеман.
Институт «Коллективное Действие» Москва

Пермь - 2008
Рабочая Демократия

ВВЕДЕНИЕ

Общежития – жилища пролетариата

Общежития изначально возникали как временное жилище для работников предприятий. Молодые специалисты и просто рабочие вместе с путевкой в жизнь после окончания учебных заведений получали место в общежитии, чтобы дальше трудиться на благо родины. В перспективе предприятия расселяли своих работников, проживающих в общежитиях в квартиры. Но с 80-х годов стало накапливаться все больше «должителей в общагах». В связи с тем, что темпы строительства жилья «коммунального типа», т.е. квартир, сильно отставали, и люди, проживающие в общежитиях, теряли перспективу на расселение. Старый, так называемый, советский Жилищный кодекс давал жителям общежитий гарантии, что при соблюдении ряда условий они не будут выселены без предоставления им другого жилья ни при каких обстоятельствах. К таким условиям относились, например, непрерывный десятилетний стаж на предприятии, инвалидность, получаемая в процессе производства, служба в горячих точках, или участие в ликвидации последствий чрезвычайных обстоятельств типа аварии на чернобыльской АЭС, несовершеннолетние дети, и еще ряд других условий.

Так вышло, что вместе с крушением СССР, рухнули, и перспективы жителей общежитий получить жилье за счет государства. Но это лишь полбеда. Как говорится: «крыша над головой есть и хорошо, а дальше будь, что будет». Сами люди, проживающие в общежитиях Российской Федерации, долго бы еще прибывали в надежде на «лучшую долю», если бы не начались радовать тревожные звонки. Предприятия, на которых работали общежитские, стали в экстренном порядке превращаться в акционерные общества. В свистопляске 90-х здания общежитий были включены в уставной капитал предприятий, несмотря на то, что президентом в 1993 году был подписан приказ о передаче жилищного фонда предприятий, в том числе и общежитий, в государственные и муниципальные ведомства. К концу 90-х, началу 2000 года целая серия этих уже акционерных предприятий пошла ко дну в процессе банкротства, жители общежитий стали обнаруживать себя «проданными вместе со зданиями» каким-то новым собственникам. Причем превращения эти для жителей были в буквальном смысле «чудесными». Так жители ряда пермских, питерских, костромских общаг обнаружили в квитках квартплаты сумму на несколько порядков выше, чем за прошлый месяц, взглядевшись внимательно в эти квитки, жильцы обнаружили, что начислило эту сумму не их предприятие, а какое-то ООО или ЧП. Вот тут и обнаружилось, что здание в нарушение закона было приватизировано, а за тем, когда предприятие дождалось срока выхода исковой давности, продано различным дельцам. Естественно мнение самих жильцов при всех этих аферах не учитывалось.

И так с началом 2001-2002 годов жители общежитий оказались в двусмысленном положении. С одной стороны, они, несмотря на продажу здания, они продолжали оставаться под защитой действующего старого Жилищного Законодательства от выселения. С другой – сами жители общежитий, в отличие от проживающих квартир, не имели права приватизации комнат в общежитии. Каким бы обманчивым это право не было, но оно давало возможность жителю квартиры урвать себе «право на жилье».

С вступлением в силу нового буржуазного Жилищного Кодекса 1 марта 2005 года жители общежитий оказались вообще без всякой защиты от выселения на улицу. Законодатели в одночасье предоставили право новым собственникам общежитий избавиться от жильцов по собственному разумению. **Так статья 102, часть 2 «Прекращение договора найма специализированного жилого помещения» дает право собственнику при переходе здания общежития к новому владельцу расторгнуть договора найма и выселить жильцов.** То есть если вы живете в общежитии, допустим фабрики или какого другого предприятия, на котором работаете. И ваше общежитие вдруг переходит к другому собственнику, то вас могут выселить прямо на улицу. Правда стоит обратить внимание, что данная статья нового Жилищного кодекса противоречит норме **Гражданского кодекса (ст. 675), где написано ровно обратное: переход права собственности на служебное помещение не является основанием для заключенного ранее договора найма. Пока договор действует, выселение жильца может быть осуществлено только в судебном порядке.**

Но в целом ситуация с людьми, проживающими в общежитиях складывается безрадостная. Изначально жители общежитий оказались в неравных условиях с жителями квартир.

Новая буржуазная Россия сочла их просто социальным мусором. Их не просто «забыли», их преднамеренно вычеркнули из «потенциальных» собственников своего жилья.

В Перми и Питере первые выступления жильцов общаг начались практически одновременно с 2002 года. Общежития продавались по одной и той же схеме. Предприятия – банкроты распродала здания общежитий за бесценок после прекращения сроков исковой давности, без выставления на торги каким-то сомнительным личностям. Проживающие предпринимали усилия в судебном порядке оспорить данные сделки. Суды жителям отказывали по двум причинам: первая – «жильцы не являются стороной сделки», вторая – «вышел срок исковой давности». Далее, по нарастающей, продажа общежитий стала неписаной нормой. Общежития Москвы, Перми, Костромы, Кургана, Кирова, Уфы, Нижневартовска, Екатеринбургa, Томска были поставлены перед фактом продажи.

Это заставило жителей общежитий разных городов начать процесс объединения в единый комитет. Поскольку проблема с городского уровня переросла в общероссийский, то единый совет Российских общежитий сформулировал свое обращение уже к Государственной Думе РФ.

Это обращение было принято летом 2005 на общероссийской конференции СКС в г. Перми и направлено депутатам Государственной Думы вместе с блоком поправок к новому Жилищному Кодексу.

Но одними обращениями к властным структурам, судам жители не ограничились. К тому же уже целому ряду общежитий в различных городах суды уже объяснили, что обращаться к ним бесполезно. Они подойдут к проблеме формально и признают, что раз срок давности вышел, то и говорить жильцам больше не о чем, а что до того, что людей выселяют на улицу, так то не печаль какого-нибудь судьи.

Поэтому жители общежитий прекрасно понимают, что никто не даст им избавления, кроме их самих. Они выходят митинговать и встают в пикеты, перекрывают дороги, объявляют голодовки. В некоторых общежитиях они наладили сами охрану своих зданий настоящими дружинами. Постепенно приходит понимание, что только совместными усилиями можно отстаивать свои права. В том числе право на собственное жилье. Приходит и понимание того, что с утратой прежних прав даже на эту небольшую комнатуху, все они становятся классическими пролетариями, которым нечего терять, и что следующим местом их жизни может стать уже картонная коробка бомжа. В ходе борьбы жители общежитий постигают и еще одну истину. Фактически ни одна из «ветвей власти» не хочет решать их проблемы, для властей они «быдло». Так, в жизнь людей приходит политика, о которой они раньше не задумывались, но которая задумывалась о них или вернее за них. И пусть потом новые «собственники», не причитают о зверствах серой массы. Они всё решили для себя когда за копейки покупали общаги, вместе с жителями, которых в лучшем случае числили «обременением».

Самим же жителям, которых продали вместе с общежитиями и эти новоявленные собственники и власти отвели роль этаких крепостных крестьян XXI века. Только если тогда их продавали вместе с деревнями, то теперь вместе с общежитиями.

Но жители не согласились с тем, что их низложили до бесправных рабов и начали отстаивать свои права. Инициативные группы, возникали практически во всех общежитиях. К сожалению, надо отметить, что в общей массе проживающих в общежитии продолжало наблюдаться желание решить свой квартирный вопрос силами инициативных групп, а так же лень и обычная трусость, которая порождает неграмотность. Именно таких граждан новоявленные собственники, частенько и уговаривали подписывать договора коммерческого найма, лишая таких жильцов вообще каких либо прав на это жилье.

Но жители, объединившиеся инициативные группы не сдавались. Они смогли выдвинуть проблемы жителей общежитий на первый план не только в своих городах, но в стране. И это принесло результат: Государственная Дума четко предусмотрела их права ст. 7 Закона «О введение в действие ЖК РФ». А это сделало мечту о своем жилье реальностью, потому как появилась возможность приобрести занимаемые в общежитии жилые помещения в собственность в порядке приватизации.

Достигнутый результат стал возможен потому, что во время кампании удалось органично совместить борьбу политическую, включая сюда и массовые действия и переговоры с властями, но с позиции силы и борьбу юридическую, борьбу в залах судов.

Фактически вышло так, что решив вопрос политически мы через суд закрепляли результаты этой победы. Имея сложившееся общественное мнение судьи гораздо

легче, конечно, выносили решения, однако, наша судебная практика была наполнена своим внутренним драматизмом, поскольку практически ни одну комнату собственники не отдавали без боя. Там, где борьба политическая борьба не приобрела такого размаха как в Перми или в Москве, и где вопрос о нарушении прав жителей общежития не был остро поставлен в городе, часто наблюдается ситуация, когда судьи, как правило, не очень понимают как им выносить решения, на что опираться. Так как для них это достаточно новое направление. Поэтому знание судебной практики и подводных камней которые имеются в борьбе в судах, значительно облегчит задачу жителей в борьбе за свои квадратные метры и обеспечит вам победу. Мы приводим судебные материалы сопровождая их некоторыми комментариями

Законодательная база

1. Работник, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии в связи с работой, мог быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие. (ЖК РСФСР)

«Определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда от 19 июля 2005 года решение суда первой инстанции об удовлетворении иска государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» о выселении У. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения отменено и вынесено новое решение, которым в иске отказано.

Как усматривается из материалов дела, У., являвшаяся работником ОАО «Уралмашстрой», вместе со своей семьей была вселена в общежитие на основании путевки от 4 марта 1992 года, выданной по решению администрации и профкома ОАО «Уралмашстрой».

Как установлено судом кассационной инстанции, распределение жилой площади в указанном общежитии своим работникам, в том числе предоставление комнаты У., производилось ОАО «Уралмашстрой» на основании договора от 15 сентября 1986 года о долевом участии в строительстве спорного общежития и в соответствии с договором от 10 февраля 1994 года о совместной долевой эксплуатации данного общежития.

При этом суд кассационной инстанции посчитал установленным и доказанным, что 10 февраля 1994 года между Уральским государственным профессионально-педагогическим университетом (в настоящее время ГОУ РГППУ) и АО «Уралмашстрой» был заключен договор, непосредственно направленный на регулирование возникших между названными юридическими лицами отношений в связи с совместной эксплуатацией общежития, возведенного ими на основании договора о долевом участии в строительстве от 15 сентября 1986 года.

Из материалов дела также усматривается, что требований о признании договоров, в том числе договора от 10 февраля 1994 года, недействительными, ничтожными и о применении последствий недействительности ничтожной сделки университетом не заявлялось.

Выводы суда о наличии у ОАО «Уралмашстрой» права на распределение своим работникам жилых помещений в данном общежитии подтверждаются материалами дела. В частности, как усматривается из путевок, выданных У. на право вселения в общежитие, спорное жилое помещение относилось к жилому фонду АО «Уралмашстрой». Каких-либо возражений относительно распределения ОАО «Уралмашстрой» жилой площади в общежитии своим работникам и вселения в спорную комнату У. со стороны университета не поступало.

В соответствии с жилищным законодательством (ст. 110 ЖК РСФСР), действовавшим на момент прекращения между У. и ОАО «Уралмашстрой» трудовых правоотношений, работник, поселившийся в общежитии в связи с работой, мог быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие.

Принимая во внимание, что ОАО «Уралмашстрой» до его ликвидации в январе 2003 года требований о выселении У. из спорного жилого помещения не заявляло, судебная коллегия по гражданским делам областного суда пришла к правильному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска ГОУ РГППУ о выселении У. из спорной комнаты в общежитии без предоставления другого жилого помещения.

Учитывая изложенное, судьей Верховного Суда РФ было отказано в передаче дела по иску государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» о выселении У. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции.»

Выдержка из Определени Конституционного Суда РФ от 2 ноября 2000 г. N 220-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Советского районного суда города Краснодара о проверке конституционности статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

... Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года по делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» государство, **закрепляя в законе право на приватизацию, обязано обеспечить возможность его реализации гражданами, гарантируя при передаче определенного имущества в собственность субъектов частного права соблюдение принципов и норм, закрепленных Конституцией Российской Федерации. При этом ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключают возможность передачи жилого помещения в частную собственность.**

Законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях связан с их специальным, целевым назначением как жилья для временного проживания и особым правовым режимом (невозможность обмена, раздела, поднайма и т.д.), что не нарушает конституционных прав граждан, закрепленных в статьях 40 и 35 Конституции Российской Федерации, положения которых не препятствуют отнесению жилых помещений, расположенных в общежитиях, к не подлежащим приватизации.

Кроме того, в силу статей 28 и 29 Жилищного кодекса РСФСР граждане, проживающие в общежитиях (за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением), являются нуждающимися в улучшении жилищных условий и вправе получить в пользование иное жилое помещение и впоследствии приватизировать его. Тем самым им гарантируется предусмотренное статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности и право иметь имущество в собственности.

Вместе с тем суды, разрешая вопрос о правомерности распространения на то или иное жилое помещение особого правового режима, не должны ограничиваться лишь формальным подтверждением целевого назначения данного помещения и обязаны проверять факты, обосновывающие в каждом конкретном случае такое распространение...

Выдержка из Постановления Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. N 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В. А. Мостипанова»

...Устанавливая ранее запрет на приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах (часть первая статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), законодатель исходил из задач государственной жилищной политики по ликвидации

коммунальных квартир как способа удовлетворения жилищных потребностей человека. Это следует, в частности, из статьи 16 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики» и из Государственной целевой программы «Жилище», одобренной постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 года N 595. Таким образом, жилищная политика государства предусматривала в тот период обеспечение каждого человека (каждой семьи) отдельной квартирой (отдельным домом), и потому введение путем приватизации в гражданский оборот отдельных жилых помещений в коммунальной квартире как объектов частной собственности могло бы на том этапе реально отсрочить выполнение стоящей перед государством задачи.

В настоящее время состояние экономики Российской Федерации, недостаток финансовых средств на социальные нужды не дают оснований рассчитывать на ликвидацию в обозримом будущем коммунальных квартир как вида жилищного фонда социального использования. Именно с учетом данных обстоятельств изменяется конституционно-правовое значение оспариваемых положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и, следовательно, подход Конституционного Суда Российской Федерации к их оценке. В этих условиях, учитывая, что возможность законодательного решения вопроса в какой-либо определенный срок не представляется реальной, Конституционный Суд Российской Федерации признал запрос Волгоградской областной Думы, запрос Дмитровского районного суда Московской области и жалобу гражданина В.А.Мостипанова допустимыми и принял их к своему рассмотрению.

3. Приватизация в Российской Федерации обусловлена переходом к многообразию форм собственности, свободе экономической деятельности, гарантированным, в частности, статьями 8 и 34 Конституции Российской Федерации. Установление права на приватизацию осуществляется публичной властью. **В то же время, закрепляя в законе это право, государство обязано обеспечить возможность его реализации гражданами, гарантируя при передаче определенного имущества в собственность субъектов частного права соблюдение принципов и норм, предусмотренных Конституцией Российской Федерации.**

Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в статье 11 установил, что каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз. Вместе с тем часть первая статьи 4 Закона содержит перечень жилых помещений, не подлежащих приватизации, к числу которых отнесены жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Определение круга объектов, не подлежащих приватизации, нельзя считать ограничением прав и свобод человека и гражданина, если целевое назначение жилого помещения, место его нахождения и другие обстоятельства, обуславливающие особенности правового режима жилья, исключают возможность передачи его в частную собственность.

Между тем предоставляемые государственными и муниципальными жилищными органами жилые помещения в коммунальных квартирах и в отдельных квартирах, несмотря на определенные объективные отличия, по сущностным правовым признакам не различаются, поскольку в отношении них действуют единые основания предоставления жилья и они имеют общий правовой режим. Следовательно, применительно к этим жилым помещениям отсутствуют и

объективные основания для установления различий в праве на их приватизацию, в том числе для введения общего правила, запрещающего приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах (часть первая статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Такой запрет фактически означает законодательное закрепление неравенства прав граждан в зависимости от условий их проживания, что противоречит статье 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации, провозглашающей равенство граждан перед законом вне зависимости от каких-либо обстоятельств.

Кроме того, этот универсально сформулированный запрет не позволяет дифференцированно подходить к оценке складывающихся у граждан жизненных ситуаций и может приводить к ограничению их прав, несоразмерному целям защиты законных интересов других лиц, что противоречит требованиям статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Признание оспариваемого положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не соответствующим указанным нормам Конституции Российской Федерации означает, что граждане, проживающие в коммунальных квартирах, имеют право на приватизацию жилых помещений без каких-либо предварительных условий, в частности независимо как от воли собственника коммунальной квартиры и других нанимателей, так и от того, приватизируются ли другие жилые помещения в той же квартире. Это не исключает возможности оспаривать реализацию данного права в судебном порядке.

4. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики» допускает при определенных обстоятельствах передачу освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений в частную собственность других нанимателей этой квартиры (часть вторая статьи 16), т.е. запрет на приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах не является абсолютным. Это следует также из части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», позволяющей собственникам жилищного фонда или уполномоченным ими органам, а также предприятиям, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждениям, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, принимать решения о приватизации. Однако для граждан возможность осуществить приватизацию на основании этой нормы связана с дополнительными, ограничительными по своему характеру, условиями. Одним из таких условий является решение собственника (владельца) жилья, который вправе произвольно, не будучи связанным какими-либо установленными в законе предпосылками, разрешить или не разрешить приватизацию. Согласно же сложившейся правоприменительной практике, основанной на ограничительном толковании части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», коммунальная квартира приватизируется только как совокупность всех ее жилых помещений, т.е. только в том случае, если все наниматели в такой квартире изъявляют желание стать собственниками занимаемого ими жилья. Тем самым реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в зависимость от субъективного усмотрения как самого собственника (владельца) жилья, так и нанимателей других жилых помещений в коммунальной квартире.

Стремление учесть волю других нанимателей в принципе может быть обосновано положением статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Однако установленное оспариваемой нормой регулирование, как подтверждает практика, не исключает, что гражданин, являющийся нанимателем жилого

помещения в коммунальной квартире, может произвольно (необоснованно) препятствовать приватизации. Следовательно, оспариваемая норма не согласуется в полной мере с целями и сущностью указанного положения статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

5. Согласно части третьей статьи 8 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд. В соответствии с этим положением Пленум Верховного Суда Российской Федерации в своем постановлении от 24 августа 1993 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» подтвердил, что судам подведомственны дела, возникающие в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая ведомственный жилищный фонд (жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений). Однако при имеющемся законодательном регулировании граждане, желающие приватизировать жилые помещения в таких квартирах, лишены возможности реально воспользоваться судебной защитой от нарушающих их права действий как собственника, так и других нанимателей.

Как показывает практика применения части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», суд, установив отсутствие разрешения со стороны собственника или согласия других нанимателей на приватизацию, может лишь отказать гражданину в праве на приватизацию, что противоречит принципу равенства перед судом (статья 19, часть 1, Конституции Российской Федерации). При этом Закон не требует от суда ни установления фактов возможного злоупотребления правом, ни исследования им обоснованности отказа в приватизации со стороны собственника.

То, что суды, исходя из оспариваемой нормы, ограничиваются лишь формальным подтверждением отсутствия разрешения (согласия) на приватизацию, умаляет предусмотренное статьей 46 Конституции Российской Федерации право на судебную защиту и противоречит требованиям реального обеспечения прав и свобод граждан правосудием (статья 18 Конституции Российской Федерации). Данная правовая позиция была сформулирована Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 6 июня 1995 года по делу о проверке конституционности абзаца 2 части седьмой статьи 19 Закона РСФСР от 18 апреля 1991 года «О милиции» в связи с жалобой гражданина В.М.Минакова.

Таким образом, оспариваемое положение части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» противоречит также статьям 18 и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

6. Представитель Волгоградской областной Думы в судебном заседании обосновывал неконституционность части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» также тем, что установление запрета приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах выходит за пределы ведения Российской Федерации и ограничивает правомочия местного самоуправления по владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью, закрепленные в статье 130 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

Между тем указанные конституционные правомочия не предполагают обязательного наличия у органов местного самоуправления особых нормотворческих полномочий. Законодательство о приватизации относится к ведению Российской Федерации, что, в частности, вытекает из статьи 71

(пункт «ж») Конституции Российской Федерации.

В то же время вопрос о том, не нарушает ли часть первая статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» права местного самоуправления, не может быть разрешен без оценки конституционности ряда норм федеральных законов, не являющихся предметом рассмотрения по данному делу. Поэтому Конституционный Суд Российской Федерации не проверяет в данном деле соответствие указанной нормы статье 130 Конституции Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь частями первой и второй статьи 71, статьями 72, 74, 75, 79, 87, 100 и 104 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации постановил:

1. Признать статью 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в части, ограничивающей приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 46 (части 1 и 2) и 55 (часть 3).

2. Согласно частям первой и второй статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно и действует непосредственно.

3. В соответствии с частью третьей статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» положения статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», признанные неконституционными, утрачивают силу с момента провозглашения настоящего Постановления...»

1. Работник, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии в связи с работой, мог быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие.

Определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда от 19 июля 2005 года решение суда первой инстанции об удовлетворении иска государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» о выселении У. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения отменено и вынесено новое решение, которым в иске отказано.

Как усматривается из материалов дела, У., являвшаяся работником ОАО «Уралмашстрой», вместе со своей семьей была вселена в общежитие на основании путевки от 4 марта 1992 года, выданной по решению администрации и профкома ОАО «Уралмашстрой».

Как установлено судом кассационной инстанции, распределение жилой площади в указанном общежитии своим работникам, в том числе предоставление комнаты У., производилось ОАО «Уралмашстрой» на основании договора от 15 сентября 1986 года о долевом участии в строительстве спорного общежития и в соответствии с договором от 10 февраля 1994 года о совместной долевой эксплуатации данного общежития.

При этом суд кассационной инстанции посчитал установленным и доказанным, что 10 февраля 1994 года между Уральским государственным профессионально-педагогическим университетом (в настоящее время ГОУ РГППУ) и АО «Уралмашстрой» был заключен договор, непосредственно направленный на регулирование возникших между названными юридическими лицами отношений в связи с совместной эксплуатацией общежития, возведенного ими на основании договора о долевом участии в строительстве от 15 сентября 1986 года.

Из материалов дела также усматривается, что требований о признании договоров, в

том числе договора от 10 февраля 1994 года, недействительными, ничтожными и о применении последствий недействительности ничтожной сделки университетом не заявлялось.

Выводы суда о наличии у ОАО «Уралмашстрой» права на распределение своим работникам жилых помещений в данном общежитии подтверждаются материалами дела. В частности, как усматривается из путевок, выданных У. на право вселения в общежитие, спорное жилое помещение относилось к жилому фонду АО «Уралмашстрой». Каких-либо возражений относительно распределения ОАО «Уралмашстрой» жилой площади в общежитии своим работникам и вселения в спорную комнату У. со стороны университета не поступало. В соответствии с жилищным законодательством (ст. 110 ЖК РСФСР), действовавшим на момент прекращения между У. и ОАО «Уралмашстрой» трудовых правоотношений, работник, поселившийся в общежитии в связи с работой, мог быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие.

Принимая во внимание, что ОАО «Уралмашстрой» до его ликвидации в январе 2003 года требований о выселении У. из спорного жилого помещения не заявляло, судебная коллегия по гражданским делам областного суда пришла к правильному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска ГОУ РГППУ о выселении У. из спорной комнаты в общежитии без предоставления другого жилого помещения.

Учитывая изложенное, судьей Верховного Суда РФ было отказано в передаче дела по иску государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» о выселении У. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции.

Тарифы

Из обзора кассационной и надзорной судебной практики по гражданским делам пермского областного суда за 1 полугодие 2001г.

К-ко О.И., К-ко В.Н. обратились в суд с иском к ОАО «Мотовилихинские заводы» о возложении обязанности произвести перерасчет платы за занимаемое ими жилое помещение в общежитии по ул. Быстрых, 13 в г. Перми в размере, не превышающем 40% стоимости всех нормативных затрат на содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги на основании постановлений администрации области № 282 от 28.07.1997 г. № 327 от 28.12.1994 г., в обоснование своих требований указали, что в 1991 году им как работникам завода им. Ленина была предоставлена комната в общежитии, размером 16,9 кв. м, где они проживают семьей из 3 человек, с октября 1996 г. администрация произвела перерасчет платы за проживание из расчета стоимости 1 койко-места, что по их мнению, противоречит действующему законодательству. В ходе рассмотрения дела истцы уточнили свои исковые требования, просили определить размер платежей, исходя из тарифов, установленных органами местного самоуправления. Дополнительным исковым заявлением истцы просили возложить на ответчика – ОАО «Мотовилихинские заводы» обязанность предоставить им жилищную субсидию с марта 1999 г. как малоимущей семье.

Решением Мотовилихинского районного суда от 13 января 2000 г. К-ко О.И., и К-ко В.Н. в иске к ОАО «Мотовилихинские заводы» о перерасчете платы за жилое помещение и возложении обязанности на ОАО «Мотовилихинские заводы» по предоставлению жилищных субсидий отказано.

Постановлением Президиума областного суда решение в части отказа в иске о перерасчете платежей за жилое помещение отменено из-за неправильного применения судом норм материального права. Разрешая заявленный спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что общежитие, в котором проживают истцы, относится к частному жилищному фонду, ответчик как собственник вправе самостоятельно определять размер платы, исходя из размера затрат на содержание и ремонт жилья; установленная плата соответствует действующему

законодательству, не превышает установленный предельный уровень платежей к затратам на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги; действующее законодательство не предусматривает распространение ставок, тарифов по оплате гражданами, проживающими в муниципальном жилищном фонде, на граждан, проживающих в частном жилищном фонде.

Делая вывод о соответствии определенного ответчиком размера оплаты действующему законодательству, суд не принял во внимание следующее:

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья. Аналогичное положение содержит ст. 18 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в РСФСР". Истцы вселились в жилое помещение до приватизации предприятия. Условия приватизации жилищного фонда, закрепленного за предприятием, не были определены. В соответствии с п. 1 Указа Президента РФ от 10.01.1993 г. № 8 "Об использовании объектов социально - культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий" жилищный фонд, находящийся на балансе приватизируемого предприятия, не подлежит включению в состав приватизируемого имущества. Надлежащие доказательства, подтверждающие нахождение общежития в собственности ответчика, в материалах дела отсутствуют.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Этапы и порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг определяются Правительством РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В силу п. 1 постановления Правительства РФ "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" № 707 от 18.06.1996 г. структура платежей населения за жилье всех форм собственности должна включать: первый платеж - за содержание и ремонт (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в жилых зданиях, второй платеж - за коммунальные услуги, третий (для нанимателей) - плата за наем. Согласно п.п. 6, 7 указанного постановления органы исполнительной власти субъектов РФ устанавливают уровень платежей граждан, органы местного самоуправления утверждают ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги (кроме тарифов на электрическую энергию и газ).

В соответствии с п.3 постановления Правительства РФ от 02.08.1999 г. № 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" структура платежей граждан (кроме собственников частных домовладений), проживающих в домах, относящихся к жилищному фонду, независимо от формы собственности, включает плату: за содержание и текущий ремонт жилищного фонда; за капитальный ремонт жилищного фонда; за наем жилья.

Кроме того, граждане, проживающие в домах, относящихся к жилищному фонду, независимо от форм собственности, оплачивают коммунальные услуги. Расчет платы за проживание в общежитии, представленный ответчиком, не соответствует установленной структуре платежей. На лиц, проживающих в общежитии, с учетом особенностей общежития - помимо установленной оплаты может быть возложена оплата дополнительных услуг, предоставляемых жильцам общежития (уборка, предоставление постельного белья, охрана) при условии доказанности ответчиком предоставления услуг, размера затрат. Компетенция органов местного самоуправления в части определения тарифов п.8 постановления определена аналогичным образом, что и в постановлении правительства от 18.06.1996 г.

Согласно п. 1.2 Постановления губернатора Пермской области № 256 от 10.07.1998 г. "Об установлении социальных стандартов на оплату жилья и коммунальных услуг" тарифы на оплату жилья и коммунальных услуг гражданами, проживающими в муниципальном жилом фонде, распространяются на граждан, проживающих в общежитиях (независимо от

форм собственности), граждан, приватизировавших свое жилье и проживающих в товариществах собственников жилья.

Согласно п. 13 раздела III Положения о порядке ценообразования на жилищно-коммунальные услуги, регулируемые органами местного самоуправления г. Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы № 24 от 26.03.1999 г., тарифы на оплату содержания и ремонт жилья (включая капитальный ремонт) и коммунальных услуг, установленные для домов государственного и муниципального жилищных фондов, распространяются и на граждан, проживающих в общежитиях (независимо от форм собственности), граждан, приватизировавших свое жилье и проживающих в товариществах собственников жилья.

Указанными нормами прямо предусмотрено распространение тарифов на лиц, проживающих в общежитии. Сделанное судом в решении суждение об отсутствии таких норм неосновательно.

При новом рассмотрении дела судом предложено учесть требования закона и нормативных актов, регулирующих порядок и размер оплаты жилых помещений, проверить и оценить доводы сторон в соответствии с представленными и истребованными судом доказательствами и разрешить спор в зависимости от установленного в соответствии с требованиями закона.

БОРЬБА ПРОТИВ ВЫСЕЛЕНИЙ

Выселения из занимаемых жилых помещений и в общежитиях и в квартирах приобрели после введение в действие ЖК РФ масштабный характер. Для жителей общежитий этот вопрос сегодня стоит остро как никогда. Хотя многие проживающие еще продолжают прибывать в состоянии самообмана: «меня на улицу не выкинут», это не защищает их от суровых реалий жизни. ЖК РФ от 2005 года открыл зеленый свет незаконным хозяевам зданий общежитий выбрасывать жителей общежитий на улицу. В этой главе мы представляем вашему вниманию некоторые варианты судебных исков о выселении, и способов защиты от выселений, а так же решений судов об отказе в выселении.

Выселение в связи задолженностью

Одним из самых распространенных способов выселения является подача на проживающих в общежитии в суд «за долги». Хозяева общежития преднамеренно в 3-4 раза завышают стоимость проживания. На пример, за комнату в 14 м.кв. начисляют порядка 6-ти тыс. руб., часто это сопровождается отсутствием счет - квитанций. Таким образом формируется искусственная «задолженность» за жителем общежития, и на основании нее подается исковое заявление «О выселение в связи с неуплатой за проживание и коммунальные услуги». Тексты исковых заявлений могут разниться, в зависимости от изобретательности адвокатов хозяев общежития.

Мы приведем вам полностью решение суда, отказавшего в выселении, а так же жалобу хозяев общежития и определение вышестоящего суда на эту жалобу. В решении и определении подробно изложена правовая база.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 июля 2006 года Ленинский районный суд г. Перми в составе председательствующего судьи Балуевой Н. А., при секретаре Бересневой М. П., с участием помощника прокурора Колотовой Л. А., представителя истца – Маскалева А. Н., ответчиков К-х Л. А., С. А., М. А. рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Комфорт-Сервис» к К-м Л. А., С. А., М. А. о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения,

у с т а н о в и л:

ООО «Комфорт-Сервис» (далее – ООО) обратилось в суд с иском к К-м Л. А., С. А., М. А. о расторжении договора найма комнаты № 0 в общежитии, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 26, между ответчиками и ООО, выселении из

данного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, указывал, что К-й Л. А. предоставлена спорная комната бывшим владельцем общежития – ОАО «Стемп» – в связи с трудовыми отношениями с ОАО; с 22.01.1997 года в данном общежитии она зарегистрировала проживающей со своими детьми К-й М. А. (27.03.1987 г.р., регистрация в 2001 году) и Копытовой С. А. (30.03.1983 г.р., регистрация в 1999 году). На протяжении трех лет ответчики не оплачивают за проживание в общежитии, и коммунальные услуги, в том числе истцу – более чем 15 месяцев. Поскольку ответчики нарушают существенные условия договора найма, он подлежит расторжению. Истец неоднократно предупреждал ответчиков о необходимости уплаты задолженности, однако, до настоящего времени задолженность не погашена. В судебном заседании представитель истца настаивает на заявленных требованиях; не оспаривает, что в настоящее время ответчиками произведена оплата по договору найма, но, исходя из размера тарифа по социальному найму – 83,78 руб. в месяц, а не из размера, предложенного истцом по договору коммерческого найма – 935 руб. Погашена основная задолженность по коммунальным платежам (оставшаяся задолженность составляет примерно 800 рублей – за отопление и электроэнергию). Истец не намерен был выселять ответчиков из жилого помещения в случае исполнения предложенных условий договора найма. Поскольку ответчики с такими условиями не согласились, плату по договору найма не производят более шести месяцев, истец не намерен в дальнейшем предоставлять жилые помещения в общежитии по договорам найма (в связи с намерением переводить жилой дом в нежилой), они подлежат выселению.

Ответчица К-а Л. А. иск не признала и пояснила, что состояла в трудовых отношениях с ОАО «Стемп», в связи с чем ей предоставлялись комнаты в различных общежитиях, где она всегда проживала совместно с несовершеннолетними дочерьми. В 1997 году ей и ее несовершеннолетним дочерям была доставлена комната № 0, оплата за которую производилась путем удержания работодателем из ее (К-й Л. А.) заработной платы и составляла значительную сумму (основная часть заработка удерживалась в счет оплаты за общежитие) при этом не оговаривалось, за какие именно услуги производилось удержание (не разграничивались коммунальные платежи, оплата по договору найма). В этом же году (1997) она уволилась из ОАО по собственному желанию, производила оплату за общежитие, внося платежи в кассу ОАО самостоятельно. С 2002 года собственником общежития стало ОАО «СК «Австром», которое не предъявляло счета за проживание в общежития и коммунальные услуги, поэтому жители того общежития самостоятельно содержали и ремонтировали здание, заключали договоры на потребление электрической энергии, в холодное время года проживали в общежития без отопления. С 2005 года истец стал предъявлять счета за найм и коммунальные услуги. С предложенным размером оплаты за найм (935 руб.), в числе других жителей общежития, она (ответчица) не согласилась, полагая данный тариф необоснованно завышенным. В настоящее время она произвела оплату по тарифу социального найма (с 01.01.2005 года – по 83, 78 руб. ежемесячно), полностью погасила перед истцом задолженность за отопление и электроэнергию согласно предъявляемых им квитанций (ранее ошибочно производила расчеты за данные коммунальные платежи в меньшем размере, чем полагалось, поэтому сложилась задолженность). Просила учесть, что иного жилья, кроме спорной комнаты, ни она, ни дочери не имеют, поэтому проживали только в предоставляемых работодателем общежитиях.

Ответчики К-вы М. А., С. А. (дочери ответчицы К-й Л. А.) иск не признали, подтвердив пояснения К-й Л. А.

Прокурор полагает исковые требования на законе не основанными, считает, что в их удовлетворении следует отказать.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора, суд не находит оснований для удовлетворения иска.

В соответствии с абз.2 п.2 ст.687 ГК РФ договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок. В соответствии со ст.688 ГК РФ в случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Из материалов дела и пояснений сторон судом установлено, что на основании ордера от 29.02.1996 года К-й Л. А., работавшей в АОТ «Стемп», предоставлена АОТ «Стемп» в установленном порядке комната № 0 в общежитии, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 26, владельцем которого являлось АОТ «Стемп» (л.д.25 – ордер). Она и ее дочери – К-а М. А. (27.03.1987 г.р.) и К-а С. А. (30.03.1983 г.р.) – также проживают в указанной комнате, зарегистрированы проживающими там: К-а С. А. с 11.06.1999 года (по достижении 16 лет), К-а М. А. с 11.09.2001 года (по достижении 15 лет) – данные паспортов ответчиков, исследованы в судебном заседании.

До 2002 года К-а Л. А производила оплату за пользование комнатой работодателю (ОАО «Стемп») – л.д.63-91 – квитанции, заявления ответчицы.

Впоследствии собственником общежития стало ОАО «Строительная компания «Австром», которое 27.12.2004 года передало данное общежитие истцу в собственность (л.д. 19-22 – свидетельство о регистрации права собственности за истцом, протокол заседания совета директоров ОАО «Строительная компания «Австром»).

С 01.01.2005 года собственник здания общежития (истец) стал предъявлять ответчикам счета по оплате за пользование комнатой № 0 в общежитии и коммунальные услуги, в том числе – за найм 935 руб., коммунальные платежи – по установленным в г. Перми тарифам (л.д.35-51 – копии квитанций) Ответчицей К-й Л. А. проводилась оплата коммунальных платежей в полном объеме, за исключение платежей за отопление (считая тариф завышенным, она вычеркивала из квитанции указанную в ней сумму записывала сумму, которую она считала правильной, оплачивая данные платежи – л.д.36-5). С предложенным тарифом за найм она не согласилась, вычеркивая указанный тариф из всех квитанций и не оплачивая его (л.д.36-51).

На день рассмотрения дела она уплатила задолженность по предъявленным счетам в отношении коммунальных платежей и за найм по тарифу социального найма (л.д. 142 – копия квитанций по оплате задолженности). По сообщению представителя истца, спорная задолженность по платежам за отопление и электроэнергию составляет примерно 800 рублей; по тарифу за найм задолженность составляет разницу между предъявляемой суммой к оплате (935 руб. в месяц) и оплаченной ответчицей (83,78 руб. в месяц).

Суд считает доводы истца о том, что иск к ответчикам заявлен обоснованно – в соответствии с действующим законодательством, регулирующим правоотношения по выселению граждан из общежитий, несостоятельными.

Из установленных судом обстоятельств следует, что К-й Л. А. предоставлено работодателем (ОАО «Стемп») жилое помещение по договору найма **(ст.671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан)**, что подтверждается ордером на жилое помещение. Ее несовершеннолетние дети вселены в общежитие в соответствии со **ст.679 ГК РФ** (т.е. при вселении несовершеннолетних детей согласия наймодателя не требовалось), соответственно, приобрели право пользования комнатой в общежития, предоставленной К-й Л. А. После увольнения К-й Л. А. по собственному желанию в 1997 году, работодатель не предъявлял к ней требования о выселении в связи с увольнением по ее инициативе, отношения по договору найма продлилась с ОАО «Стемп» до 2002 года, т.е. – до смены собственника. В соответствии со **ст.675 ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.**

Учитывая, что условия найма по оплате за пользование комнатой в общежития и коммунальных услуг с прежними собственниками не оговаривались, что следует из квитанций, представленных К-й Л. А. (с 1999 по 2002 годы ежемесячно она вносила плату от 100 руб. до 200 руб., при этом выплаты за найм и коммунальные услуги не дифференцировались), отсутствия сведений о договорных отношениях по оплате за найм и коммунальные услуги с 2002 по 2004 годы, новый собственник (истец) обязан был согласовать с ответчиками размер платы за жилое помещение (935 руб.) в соответствии с требованиями **ст.682 ГК РФ (п.1)**, учитывая, что одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за и случаев, предусмотренных законом или договором **(п.2 ст.682 ГК РФ)**.

Поскольку между сторонами с 01.01.2005 года возник спор о размере платы за жилое помещение (за найм), следовало урегулировать спорные отношения посредством изменения договора найма в соответствии с **главой 29 ГК РФ**.

Учитывая, что соответствующие изменения договора найма комнаты в общежитии не согласованы (оплата за найм 935 руб.), т.е. на предложенных условиях оплаты за найм договор не изменен, соответственно, истец неправомерно заявляет требования о расторжении договора найма, в связи с неоплатой предложенного им (истцом) размера оплаты за найм.

При рассмотрении спора суд учитывает, что на день рассмотрения дела ответчиками внесена плата за найм в размере 83,78 руб. в месяц и за коммунальные услуги (л. д. 142-144), спор о размере за пользование жилой комнатой сторонами не разрешен, условия договора найма не изменены поэтому оснований для расторжения договора найма, в связи с неоплатой несогласованного сторонами размера оплаты за найм, не имеется. Поскольку не имеется оснований для расторжения договора найма, не имеется оснований и для выселения ответчиков в соответствии со **ст. 688 ГК РФ**.

На основании изложенного суд считает, что законных оснований для расторжения договора найма с ответчиками, их выселения не имеется, поэтому в иске ООО «Комфорт Сервис» к К-м Л. А., С. А., М. А. о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения (комнаты № 0 в общежитии, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 26 без предоставления другого жилого помещения следует отказать.

Руководствуясь ст.ст.195,199 ГПК РФ, суд

решил:

В иске ООО «Комфорт-Сервис» к К-м Л.з А., С. А., М. А. о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения (комнаты № 0 в общежитии, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 26) без предоставления другого жилого помещения отказать.

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА Поданная ООО «Комфорт-Сервис»

12 июля 2006 года Ленинский районный суд г. Перми в составе председательствующего судьи Балуховой Н.А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Комфорт-Сервис» к К-й Л.А., К-й С. А., К-й М. А о выселении без предоставления другого жилого помещения вынес решение, которым отказал в удовлетворении исковых требований Истца. Данное решение было изготовлено в полном объеме 17 июля 2006г., когда и было получено Истцом.

ООО «Комфорт-Сервис» считает указанное решение не законным и не обоснованным в полном объеме по следующим основаниям.

1. Считаю, что единственным правовым основанием проживания Ответчиков в занимаемой ими комнате общежития является только договор найма жилого помещения, предусмотренной главой 35 ГК РФ.

К-а Л.А. была зарегистрирована Паспортно-Визовым отделом УВД Ленинского района г. Перми 22 января 1997 года вместе со своими детьми: К-а С. А. (дата регистрации - 11.06.1999 года), К-а М. А. (дата регистрации - 11.09.2001 года) проживают в здании общежития по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 26, комната № 0

На основании ордера, выданного К-й Л.А., работавшей в АООТ «Стемп», была предоставлена АООТ «Стемп» комната № 0, которое на тот момент являлось собственником общежития. АООТ «Стемп» являлось на момент выдачи ордера частной коммерческой организацией и не могла быть стороной договора социального найма, поскольку последний допустим лишь в отношении жилищного фонда находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, правоотношения между Ответчиками и АООТ «Стемп» изначально возникшие на основе коммерческого найма.

Доводы Ответчиков и суда о том, что комнаты в общежитии не могли и не могут сдаваться в аренду, поскольку законодательство признает лишь аренду (наем в настоящее время) домов и отдельных квартир, а общежития является специализированным помещением, мы считаем также необоснованными. Ранее действовавшее законодательство допускало в отношении жилья два вида договоров - договор социального найма и договор аренды. Жилые помещения в общежитиях отнесены основами гражданского

законодательства и Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политике» к жилищному фонду. Следовательно, собственник частного жилого фонда, осуществляя свое право собственник мог заключить в отношении своего жилья, любой из этих видов договоров, в том числе и аренды, так как в тот момент предусматривалось, что свое имущество собственник может передать в аренду и для осуществления арендатором предпринимательской и иной деятельности.

Согласно ст. 673 ГК РФ объектом найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Временный характер использования комнат в общежитии не означает непригодности комнат общежития для постоянного проживания, он лишь подчеркивает временность отношений между нанимателями и собственником.

Сложившаяся практика не раз подтверждала, что аренда комнат в общежитии может носить не только социальный, по договорам социального найма, но и коммерческий характер и что сама принадлежность комнат к общежитиям не может ограничивать коммерческий характер их использования. Если же, по мнению суда, договор коммерческого найма комнат в общежитии является ничтожным, то суд не дал оценки последствиям данного обстоятельства, ведь по нашему мнению именно отношения коммерческого найма были у Ответчиков и ОАО «СТЭМП».

Отношения между сторонами носят обязательный характер, а не вещно-правовой. Ни ордер, ни прописка не являются правоустанавливающими или правоподтверждающими вещных прав документами.

Отношения между Истцом и Ответчиками являются отношениями найма, правовой конструкцией которых является найм, предусмотренный главой 35 ГК РФ.

Вывод суда о том, что имели со всеми предыдущими собственниками общежития и в частности с ОАО «СТЭМП» договорные отношения, договор найма жилого помещения в общежитии носящего социальный характер не подтверждены доказательства

2. Поскольку Ответчики проживают в комнате общежития принадлежащего ООО «Комфорт-Сервис» то между ними существуют отношения найма, по которым собственник общежития ООО «Комфорт-Сервис» является Наймодателем, а Ответчики – Нанимателями.

Договор найма является возмездным и одной из обязанностей нанимателя, в соответствии со ст. 678 ГК РФ и п.3 ст. 153 ЖК РФ входит своевременная и полная плата за жилое помещение.

ООО «Комфорт-Сервис» неоднократно на собраниях устно через своих представителей а также в письменной форме предупреждало Ответчиков погасить задолженность по оплате за проживание и коммунальных услуг. Никаких действий и полное игнорирование со стороны Ответчиков к ООО «Комфорт-Сервис».

20 октября 2006 года ООО «Комфорт-Сервис» направило письмо Ответчику о расторжении договора найма жилого помещения и прекращении отношений найма с 20.01.2006 года и не намерении сдавать комнаты вообще по вышеуказанному адресу.

В настоящее время ООО «Комфорт-Сервис» не может в должном объеме осуществлять свои права как собственника, поскольку отношения между Ответчиками и Истцом по поводу проживания в общежитии являются не урегулированными.

Отсутствие договора между ООО «Комфорт-Сервис» и Ответчиками, нарушает наши интересы как собственника, поскольку отсутствует письменная фиксация наших взаимных прав и обязанностей, отсутствует правовые основания взимания с нанимателей платежей, основания начисления тарифов, в частности платы за найм.

3. В решение суда указывается, что Ответчики в судебном заседании оспаривали факт оплаты за жилое помещение (за найм), и указывали на то, что оплата за все время пользования комнатой в общежития вносилась как по договору социального найма в общежития. Однако в суде неоднократно указывалось Истцом и подтверждалось Ответчиками факт несвоевременной оплаты за жилое помещение. Жильцы общежития, в том числе Ответчики вообще не осуществляли никаких платежей за пользование. Договор найма является возмездным и одной из обязанностей нанимателя, в соответствии со ст. 678 ГК РФ и п.3 ст. 153 ЖК РФ входит своевременная и полная плата за жилое помещение, если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. Поскольку у Ответчиков отсутствует договор найма,

то действует диспозитивная норма, предусмотренная законом. Таким образом, само по себе внесение или невнесение платы не может служить доказательством того, что между сторонами имеют отношения социального найма.

4. Договор социального найма, на который неоднократно ссылались Ответчики, имеет особый субъективный состав и ООО «Комфорт-Сервис», как частная коммерческая организация, стороной по нему является не может.

В соответствии с п. 1 ст.60 ЖК РФ стороной Наймодателем по договору социального найма жилого помещения может быть лишь собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда.

Согласно п.2 ст.92 ЖК РФ в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Аналогичные нормы были закреплены и в ранее действующем жилищном законодательстве (ЖК РСФСР, Законом «Об основах федеральной жилищной политике» и т.д.)

Здание общежития является частной собственностью ООО «Комфорт-Сервис» и не является специализированным в понимании ЖК РФ и ЖК РСФСР.

В соответствии с п.2 ст.209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Решением суда, по нашему мнению, нарушена такая составляющая триада права собственности как пользование имуществом. ООО «Комфорт-Сервис», как собственник не может осуществлять хозяйственное использование принадлежащего ему общежития. Кроме того, от самого характера отношений, по мнению некоторых органов, в частности прокуратуры, зависит и сама структура платежей, расходящаяся с той которую нам выставляют коммунальные организации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 35, 146, 338, 362 ГПК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Отменить Решение Ленинского районного суда г. Перми от 12.07.2006 года об отказе в удовлетворения исковых требований по иску ООО «Комфорт-Сервис» к К-й Л.А., К-й С.А., К-й М.А. о выселении без предоставления другого жилого помещения полностью и принять новое решение.

Директор ООО «Комфорт-Сервис»

А.К Маскалев

Судья – Балуева НА. 8 августа 2006 года

Дело № ***

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Пермского областного суда в составе: председательствующего Елисеевой Е.Н.

судей Вотиновой Е.Г., Гилёвой М.Б.

с участием прокурора Прокуратуры Пермского края Кузнецовой С.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Перми 8 августа 2005 года дело по кассационной жалобе ООО «Комфорт – Сервис» на решение Ленинского районного суда г. Перми от 12 июля 2006 года, которым постановлено:

В иске ООО «Комфорт – Сервис» к К-й Л.А., С. А., М.А. о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения (комнаты № 0 в общежитии, расположенном по адресу г. Пермь, ул. Луначарского, 26) без предоставления другого жилого помещения отказать.

Ознакомившись с материалами дела, заслушав доклад судьи Гилёвой М.М., объяснения представителей истца – М-а А.М., С-а К.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, ответчиков К-хЛ.А., С.А., М.А., заключение прокурора Кузнецовой С.Н., полагавшей оставить кассационную жалобу без удовлетворения, судебная коллегия,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Комфорт – Сервис» (далее Общество) обратилось в суд с иском к К-м Л.А., С.А., М.А. о расторжении договора найма комнаты №0 в общежитии, расположенном по адресу г. Пермь, ул. Луначарского, 26, между ответчиком и Обществом, выселении их из данного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Свои исковые требования мотивировали тем, что К-ой Л.А. спорная комната была предоставлена бывшим владельцем общежития – ОАО «СТЭМП» в связи с трудовыми отношениями с ОАО, с 22.01.1997 года она зарегистрирована проживающей в данном общежитии со своими детьми – К-а М.А., 27.03.1987 года рождения и К- С.А. 30.03.1983 года рождения. На протяжении трех лет ответчики не оплачивают за проживание в общежитии и комму услуги, в том числе Обществу, более 15 месяцев. Поскольку ответчики нарушают существенные условия договора найма, он подлежит расторжению, истец неоднократно предупреждал ответчиков о необходимости у задолженности, однако до настоящего времени долг не погашен.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования, пояснив при этом, что в настоящее время ответчиками произведена оплата по договору найма, но исходя из тарифа по социальному найму – 83, 78 рублей в месяц, а не из размера предложенного Обществом по договору коммерческого найма – 935 рублей, погашен основная задолженность по коммунальным платежам. Истец не намерен был выселять ответчиков в случае исполнения предложенных условий договора найма, но они с этим условиями не согласились, плату по договору найма не производят более шести месяцев, истец имеет намерение перевести жилой дом в нежилой и не намерен в дальнейшей предоставлять жилые помещения в найма.

Ответчики исковые требования не признали. Ответчик К-ва Л.А, пояснила, что состояла в трудовых отношениях, в связи с чем ей предоставлялись комнаты в различных общежитиях, в 1997 году ей и ее несовершеннолетним дочерям был предоставлена комната № 0, плата за которую производилась путем удержания работодателем из её заработной платы, при этом не оговаривалось, за какие именно услуги производилось удержание. В этом же году она уволилась из ОАО, производила оплату за общежитие, внося платежи кассу ОАО. С 2002 года собственником общежития стало ОАО «Австром», которое не предъявляло счета за проживание, жители общежития самостоятельно содержали и ремонтировали здание. С 2005 года истец стал предъявлять счета за найм и коммунальные услуги. С предложенным размером оплаты за найм она не согласилась, полагая тариф завышенным. В настоящее время она произвела оплату по тарифу социального найма, полностью погасила задолженность по оплате коммунальных услуг.

Прокурор полагала исковые требования не основанными на законе и просила в иске отказать

Судом постановлено приведенное выше решение, об отмене которого просит в кассационной жалобе истец – ООО «Комфорт – Сервис», полагая его незаконным и необоснованным по следующим основаниям. Истец считает, что единственным правовым основанием проживания ответчиков в занимаемой ими комнате общежития является только договор найма, предусмотренный главой 35 ГК РФ. На основании ордера, выданного К-ва Л.А, работавшей в АОТ «СТЭМП» была предоставлена комната № 0. АОТ «СТЭМП» на тот момент являлось собственником общежития, как частная коммерческая организация акционерное общество не могло быть стороной договора социального найма, поскольку такой договор допустим лишь в отношении жилищного фонда находящегося в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, правоотношения между АОТ «СТЭМП» изначально возникли на основе коммерческого найма. Доводы ответчика и суда о том, что комнаты в общежитии не могли и не могут сдаваться аренду, считает необоснованными. Ранее действовавшее законодательство допускало в отношении жилья два вида договоров – договор социального найма и договор аренды. Собственник частного жилого фонда, осуществляя свое право собственности, мог заключить в отношении своего жилья, любой из этих видов договоров, в том числе и аренды. Отношения между сторонами носят обязательственный характер, а не вещно-правовой. Ни ордер, ни прописка не являются право устанавливающими или правоподтверждающими прав документами. Вывод суда о том, что ответчики имели со всеми предыдущими собственниками общежития и в частности с ОАО «СТЭМП», договор найма жилого помещения в общежитии, носящий

социальный характер не подтвержден доказательствами. Поскольку ответчики проживают в комнате общежития, принадлежащего Обществу, то между существуют отношения найма, по которым собственник общежития ООО «Комфорт-Сервис» является наймодателем, а ответчики – нанимателями. Отсутствие договора между ООО «Комфорт-Сервис» и ответчиками, нарушает права истца, как собственника, поскольку отсутствует письменная фиксация взаимных прав и обязанностей, отсутствуют правовые основания взимания с нанимателей платежей, основания начисления тарифов, в частности за наем. Само по себе внесение или не внесение платы не может служить доказательством того, что между сторонами имеют место отношения социального найма, договор социального найма имеет особый субъективный состав и Общество, как частная коммерческая организация стороной по нему являться не может. Здание общежития является частной собственностью Общества и не является специализированным в понимании ЖК РФ и ЖК РСФСР. Решением суда нарушены права Общества, как собственника имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 347 ГПК РФ суд кассационной инстанций проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в кассационных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, ее представления.

Судебная коллегия не находит оснований по доводам, изложенным кассационной жалобе истца ООО «Комфорт-Сервис».

В соответствии с п. 2 ст. 687 ГПК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае не внесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

В силу ст. 688 ГК РФ в случае расторжения Договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Отказывая ООО «Комфорт-Сервис» в иске о расторжении договора найма и выселении ответчиков из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, суд первой инстанции исходил из того, что спорное жилое помещение было предоставлено К-вой Л.А. работодателем – ОАО «СТЕМП» по договору найма в связи с трудовыми отношениями.

Условия найма, касающиеся размера оплаты за пользование жилым помещением и коммунальными услугами при этом не оговаривались, письменные доказательства наличия такого соглашения по этому вопросу (по размеру оплаты) отсутствуют. Новый собственник общежития обязан был согласовать с ответчицей размер платы за жилое помещение в соответствии с требованиями ст. 682 ГК РФ, поскольку в соответствии с указанной нормой одностороннее изменение размера платы за жилое помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором, не допускается. Поскольку между Сторонами возник спор о раз платы за жилое помещение, он не разрешен, условия найма не изменены оснований для расторжения договора по мотиву невнесения платы за найм в размере, требуемом истцом, не имеется. Следовательно, не имеется оснований для выселения ответчиков из спорного жилого помещения.

Указанный вывод суда следует признать правильным, в должной степени мотивированным, основанным на правильном применении норм материального права, регулирующие спорные правоотношения сторон и анализе совокупности собранных по делу доказательств и объяснений сторон, письменных доказательств, доводами кассационной жалобы данный вывод суда не опровергается.

Доводы ООО «Комфорт-Сервис», выдвигаемые истцом в обоснование иска и отраженные им в кассационной жалобе, основаны на том, что общежитие по ул. Луначарского, 26 находится в частной собственности истца является жилым фондом коммерческого использования. Ответчики проживают в комнате общежития, принадлежащего ООО «Комфорт-Сервис» и между обществом и ответчиками существуют отношения найма, по которым истец является наймодателем, а ответчики нанимателями. При этом договор найма является возмездным, в обязанности ответчиков как нанимателей входит своевременная и полная оплата за жилое помещение. Поскольку К-вой своих обязанностей по полной

оплате не выполняют, договор найма подлежит расторжению.

Оценивая доводы истца суд первой инстанции обоснованию исходил из того, что факт изменения собственника жилого помещения правового значения не имеет, поскольку в соответствии со ст. 675 ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжение или изменение договора найма. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Таким образом, изменение новым собственником общежития условий договора найма касающихся размера платы за найм жилого помещения, которые не были согласованы с нанимателем спорного жилого помещения, лишает истца права требовать расторжения договора найма со ссылкой на положения ст. 687 ГК РФ

Доводы кассационной жалобы о необоснованности и незаконности решения суда и ссылка при этом на положения ст. 209 ГК РФ, на нарушения прав истца, как собственника жилого помещения, также несостоятельны. В силу ст. 209 ГК РФ собственник имущества вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, за исключением тех, которые противоречат закону, иным правовым актами нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. Таким образом, истец как собственник может осуществлять свои полномочия в отношении принадлежащего ему имущества, не нарушая при этом права и законные интересы ответчиков.

Отказывая ООО «Комфорт-Сервис» в удовлетворении иска, суд первой инстанции не исходил из выводов о том, что ответчики занимают спорное жилое помещение на основании договора социального найма, суд исходил только из того, что спор, возникший между сторонами по поводу размера платы за проживание в общежитии, должен быть разрешен в установленном законом порядке, до разрешения этого спора расторжение договора найма по приведенным истцом основаниям противоречат закону.

Учитывая изложенное, доводы кассационной жалобы состоятельными признаны быть не могут и отмену оспариваемого судебного постановления не влекут.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Кассационную жалобу ООО «Комфорт-Сервис» на решение Ленинского районного суда г. Перми от 12 июля 2006 года оставить без удовлетворения.

Выселение в связи с окончанием договора найма

Не менее часто хозяева используют, как способ избавиться от жителей, выселение в судебном порядке в связи с окончанием договора. Исковые заявления строятся на том, что якобы жители проживают по договору коммерческого найма или договору аренды и в связи с тем, что он истек, просят выселить без предоставления иного жилья. И это не смотря на то, что житель был вселен в связи с трудовыми отношениями и никаких договоров коммерческого найма или аренды не подписывал.

Причем чаще с такими исками выходят предприятия у которых общежития находятся на балансе или в оперативном управлении, но при этом сами здания являются государственной собственностью.

Мы приведем вам пример отзыва на одно из таких заявлений. В отзыве содержится правовая аргументация, в защиту выселяемых жителей и решение суда, отказавшего в выселении.

Отзыв на исковое заявление ФГУП «Машзавод им. Ф.Э.Дзержинского»

В производстве Мотовилихинского суда находится дело по заявлению ФГУП «Машзавод им. Ф.Э.Дзержинского» о выселении из общежития семьи Ш-х.

Ответчики не согласны с заявленным требованием по следующим основаниям:
Жилое помещение в общежитии по адресу г. Пермь, бульвар Гагарина, 30а, ком 0 было предоставлено Ш-й в связи с трудовыми отношениями в д/с 161 М,У «Фонд дошкольного воспитания» по направлению. При этом был заключен договор найма жилого помещения между ФГУП «Машзавод им. Ф.Э.Дзержинского» и Ш-й О.В. в 1999г. 17.10.2003 г. между ФГУП «Машзавод им. Ф.Э.Дзержинского» и Ш-м А.А. также был заключен договор найма.

В уточненном исковом заявлении истец ссылается на п.1 ст.8 ГК РФ, согласно которой *«гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему».*

Ссылка на данную статью является на наш взгляд несостоятельной, так как заключение договора найма в качестве коммерческого найма не просто не соответствует закону, но и противоречит ему.

Так же не основательна ссылка на ст. 421 ГК РФ поскольку статья 422 ГК РФ предусматривает, что *«Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, (императивным нормам), действующим в момент его заключения».*

В соответствии с ч.1 ст.672 ГК РФ, *«в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма».*

Согласно абз. 2 ст. 109 ЖК РСФСР, порядок предоставления жилой площади в общежитиях и пользования ею, определяется законодательством Союза ССР и Советом Министров РСФСР. Данное законодательство также не предусматривало предоставление жилых помещений в общежитиях по договорам коммерческого найма.

Вместе с тем, Ш-ы полностью выполняли свои обязательства по заключенному договору, а именно производили оплату за найм занимаемого помещения, коммунальных услуг, а также бережно относились к используемому имуществу.

В соответствии со ст. 180 ГК РФ *«Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части».*

Поскольку ответчики были вселены в общежитие в соответствии с договором найма жилого помещения в общежитие, следует говорить, что спорные правоотношения должны регулироваться не только нормами гражданского законодательства, но и нормами жилищного права, регламентирующими основания вселения рабочих и служащих в жилые помещения, имеющие статус общежития (статья 109 ЖК РСФСР).

Кроме того, в соответствии со ст. 7 ф3 **«О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года N 189-ф3, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма».**

Таким образом, на возникшие правоотношения распространяются нормы и ЖК РСФСР и ЖК РФ о договоре социального найма. Договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда вытекает из самой сущности конституционного права граждан на жилище, которое предполагает юридическую возможность стабильного пользования предоставленным гражданину жилым помещением.

Кроме этого, согласно ст. 13 ф3 **«О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года N 189-ф3 «Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с п1 части 1 ст. 51 Жилищного Кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений, если их выселение не допускалось до введения в действие Жилищного кодекса».**

п.5 Статьи 29 ЖК РСФСР предусматривал, что *«проживающие в общежитиях, за исключением*

сезонных и временных работников, лиц работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением» признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Ответчики подпадают под данные нормы законодательства, потому как не относились к категориям, специально указанным в данной статье ЖК РСФСР.

Истец, изменив свои первоначальные исковые требования, трактует заключенный договор как договор «не поименованный в законе» и на основании истечения срока его действия требует выселения ответчиков из занимаемого помещения.

Между тем ст. 684 ГК РФ предусматривает что: «По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения, наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок».

В связи с тем, что иск не опирается, на нормы закона, а является произвольным толкование законодательства прошу в иске отказать.

Представитель ответчиков по доверенности

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

11 июля 2007 г.

Мотовилихинский суд г. Перми в составе:

председательствующего судьи Опря Т.Н.,

при секретаре Яковлевой О., с участием прокурора Морозовой О.В.,

представителя истца Ш-ва

ответчицы Ш-ой представителя ответчика Мальцевой А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» к Ш-у А.А., Ш-ой О.В., Ш-ой М. А. о выселении, взыскании задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным услугам,

УСТАНОВИЛ

ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» обратился в суд с иском к Ш-вым о признании не приобретенными право занятия жилого помещения в общежитии, выселении, указывая в заявлении, что ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» является балансодержателем общежития расположенного по адресу: г. Пермь, Б.Гагарина, д. 30 а, что подтверждается соответствующим свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.09.2003 г. Между ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» и Ш-ву А.Д. 17.10.2003 г. был заключен договор коммерческого найма жилого помещения №...0, расположенного по адресу; г. Пермь, Б.Гагарина, 30а, сроком на 1 год. На основании данного договора Ш-в А.А. вместе со своей семьей – Ш-ой О.В. и Ш-ой М.А. проживает в указанном жилом помещении общежития по настоящее время. В соответствии с ч.1 ст. 672 ГК РФ, в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Согласно абз. 2 ст. 109 ЖК РФ, порядок предоставления жилой площади в общежитиях и пользования ею определяется законодательством Союза ССР и Советом Министров РСФСР от 11.08.1988 г., № 328, в п.10 которого установлено, что жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся, а так же другим гражданам по совместному решению администрации, профсоюзного комитета и комитета комсомола объединения, предприятия, учреждения, организации или учебного заведения, в ведении которого находятся общежитие. На основании принятого решения организацией выдается ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме. При вселении в общежитие ордер сдается администрации общежития.

Следовательно, предоставление жилых помещений в общежитиях по договорам коммерческого найма жилого помещения действующим законодательством не допускалось и является незаконным. Таким образом, договор коммерческого найма жилого помещения в общежитии, заключенный между ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» и Ш-вым А.А. в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожной сделкой, т.к. он не соответствует требованиям закона и иных нормативных актов. договор коммерческого найма заключал начальник СУИП П-в, у которого не было необходимых полномочий, а так же, что Ш-в А.А. работником ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» не являлся и не является. Занимаемая ответчиками комната необходима истцу для предоставления жилой площади своим работникам. В настоящее время у Ш-ва А.А. нет законных оснований для проживания вместе со своей семьей в общежитии.

Также истец обратился в суд с дополнительным иском заявлением указывая, что Ш-в А.А. нарушает свои обязательства, возложенные на него как на пользователя жилым помещением в общежитии, на протяжении последнего времени не вносит плату ни за пользование жилой площадью, ни за предоставляемые ему коммунальные и другие услуги. По состоянию на 01.09.2006 г. общая сумма задолженности составляет 13 098 рублей 13 коп., просит взыскать с ответчика указанную задолженность.

В дальнейшем истец уточнил основания и требования в части выселения ответчика указывая, что на момент заключения Договора найма жилого помещения с Ш*** ЖК РСФСР не предусматривал запрета на заключение договора найма жилого помещения общежитии, заключение договора найма с Ш-вым А.А. не противоречит действующему законодательству. Согласно договора найма жилого помещения № 0 от 17 октября 2003 г., наймодатель предоставляет нанимателю жилое помещение №..0 по Б.Гагарина, пользование сроком на 1 год. В связи с этим, договор найма жилого помещения с Ш-м А.А. прекратил свое действие по истечению срока, на который он был заключен, т.е. 17 октября 2003г. согласно п. 2.2.7 договора найма жилого помещения наниматель обязан освободить и жилое помещение в надлежащем состоянии представителю наймодателя по акту приема-передачи в течении 5 дней после истечения срока договора, предусмотренного п. 1.1 в случае досрочного расторжения договора по любым основаниям. Поэтому Ш-в А.А. и его семья обязаны по требованию ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф. Э.Дзержинского» освободить занимаемое ими жилое помещение в общежитии. Также отмечают, что Ш-в А.А. работником ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» не является не являлся. Уведомлением от 03.04.2006 г. Ш-ву А.А., а так же членам его семьи, предложено в добровольном порядке освободить занимаемое ими жилое помещение 5 дневный срок. В настоящее время, данное требования ответчиками не выполнено. Просит выселить ответчиков без предоставления другого жилого помещения, возложить на Ш-ва А.А. возмещение расходов по оплате госпошлины.

19.06.2007 г. истец вновь уточнил основания в части заявленных требований выселении ответчиков, указывая, что 14.12.2004 г между ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» и Ш-ой О.В. был заключен договор найма жилого помещения № 0, расположенного по адресу: г. Пермь Б.Гагарина, 30а, к. 0, сроком на 1 год. Данный договор найма прекратил свое действие по истечению срока, на который заключен, т.е. 14.12.2005 г. Согласно п. 2.2.7 указанного договора найма жилого помещения на обязан освободить и сдать жилое помещение в надлежащем состо5 представителю наймодателя по акту приема-передачи в течении 5 дней после истечения срока договора, предусмотренного п. 1.1 или в случае досрочного расторжения договора по любым основаниям. Поэтому Ш-ва О.В., и ее семья обязаны по требованию ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» освободить занимаемое ими жилое помещение в общежитии. Ш-ва О.В. работником истца не является. Уведомление 03.04.2006 г. Ш-ой О.В., а так же членам ее семьи, было предложено в добровольном порядке освободить занимаемое ими жилое помещение в 30-дневный срок. Просят выселить ответчиков без предоставления другого жилого помещения, возложить на Ш-х возмещение расходов по оплате госпошлины.

В судебном заседании представитель истца на удовлетворении иска настаивал, пояснил, что ФГУП является балансодержателем общежития расположенного по адрес Пермь, Б.Гагарина, д. 30 а. В 1999 г. Ш-ва О.В, вместе с семьей была вселена общежитие на основании договора коммерческого найма, в связи с ходатайством директора фонда дошкольного образования, Договор был заключен на 6 месяцев. В дальнейшем заключались договоры в 2000, 2001, 2002, 2003 и 2004 годах сроком на 1 год. Ни один из членов семьи Ш-й О.В. не является и не являлись работниками

завода. Последний договор коммерческого найма был заключен с Ш-ой О.В. 14.12.2004 г. Поскольку Ш-ой О.В. был заключен гражданско-правовой договор, в настоящее время с договора истек, комната необходима для предоставления иным работникам завода, в связи с чем просят выселить Ш-ву О.В. Ш-ву А.А., несовершеннолетней Ш-ой М.А. без предоставления иного жилого помещения, взыскать с Ш-ой О.В. расходы по оплате госпошлины.

Ответчица Ш-ва О.В. в судебном заседании требования не признала, пояснила, что в общежитие она была вселена на законных основаниях, поскольку она работала в детском саду, который посещали дети работников завода. Было ходатайство от садика ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского», которое было удовлетворено, с ней был заключен договор, который продлялся каждый год. В 2003 году договор был заключен с мужем, в 2004 году вновь с ней. Иного жилья у них не имеется, кроме того, ее муж Ш-в в настоящее время работает на данном предприятии. В настоящее время задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным услугам нет.

Ответчики Ш-в АА. Ш-ва М.А. в судебное заседание не явились, извещены должным образом.

Представитель ответчика Мальцева А.А. с требованиями не согласна, пояснила, что ответчики не могут быть выселены из занимаемого жилого помещения, поскольку в настоящий момент Ш-в АА. является работником ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э.Дзержинского» В настоящее время ответчики выполняют свои обязательства по заключенному договору, производят оплату за наем жилого помещения, коммунальных услуг. При вселении, Ш-ва О.В. не состояла в трудовых отношениях с истцом, вселилась в общежитие по договоренности между руководством организации, где работала и администрации истца, т.е. не самоуправно, каких-либо злоупотреблений или нарушений при вселении она не допускала. В данном случае должны применяться нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Кроме того, в силу ст. 684 ГК РФ по истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее 1 года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. В деле не представлено доказательств того, что наймодатель уведомлял нанимателя об отказе о продлении договора или о предложении заключить иной договор. Считает, что утверждение истца о прекращении действия договора по истечению срока, на который он был заключен не основано на законе.

Представитель МУ «Уполномоченная служба по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних лиц» г. Перми в судебное заседание не явился, извещены, просили рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Суд, выслушав стороны, заключение прокурора, исследовав материалы дела считает, что в удовлетворения исковых требований следует отказать.

В силу ч.1 ст. 40 Конституции РФ никто не может быть произвольно лишен жилища.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В соответствии со ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договора срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684–686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 ГК, если

договором не предусмотрено иное.

На основании ст. 684 ГК РФ, по истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилого помещения внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

В судебном заседании установлено, что общежитие по адресу бул. Гагарина, 30а, г. Перми на основании свидетельства о регистрации права, находится в хозяйственном ведении ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э. Дзержинского». В 1999 г. по ходатайству директора МУ «Фонд дошкольного образования» между Ш-ой О.В. и ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э. Дзержинского» в лице пом. Директора по быту Д-ко ВС. был заключен договор коммерческого найма жилого помещения, ком № 0 от 17.08.1999 г. на 6 месяцев (л.д. 53), Ш-ва О.В. работником завода не являлась, вселилась в комнату вместе с мужем Ш-вым А.А. и несовершеннолетней Ш-ой М.А. на основании указанного договора 16.02.2000 г. с Ш-вым заключен аналогичный договор сроком на 1 год, в 2001 и 2002 г. так же были заключены Ш-ой О.В. договоры аренды жилого помещения, комнаты № 0 общежития срок год (д.д. 50, 51). В 2003 г. был заключен договор аренды комнаты № 0 с Ш-ой сроком на 1 год. Последний договор коммерческого найма был заключен и ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э. Дзержинского» в лице начальника СУИП от 14.12.2004 г. сроком на один год. По истечении срока данного договора, Ш-а и члены ее семьи продолжали пользоваться жилым помещением – комнатой № 0 общежития.

Истцом представлено уведомление для Ш-ой О.В. (л.д. 13), от подписи к 03.04.2006 г. она отказалась, о том, что общежитие является специализированным помещением и предназначено для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений (ст. 92, 93 ЖК РФ). жилое помещение. Кроме того, представлено уведомление для Ш-ой О.В., от 23.05.2006 г. о предложении в течении 30 дней погасить имею задолженность за пользование жилым помещением и коммунальными услугами.

Таким образом, установлено, что поскольку договор найма жилого помещения, заключенный между ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э. Дзержинского» начальника СУИП с Ш-ой О.В. 14.12.2004 г. не является краткосрочным наймом, то он действует и в настоящее время, поскольку и ФГУП «Машиностроительный завод им. Ф.Э. Дзержинского» не предупредил Ш-ву О.В. о том, что они отказывают в продления договора найма № 0 в общежитии считается, что был продлен 14.12.2006 г. на тех же условиях и на тот же срок. Предупреждение ответчиков о том, что они обязаны освободить комнату. не может быть расценено как предложение заключить договор тех или иных условиях, от продления договора Ш-ва не отказывалась, напротив, высказывает противоположное намерение, при рассмотрении дела, из пояснении представителя и представленных документов следует, что комната необходима для заселения ее другими лицами.

Кроме того, как следует из трудового договора заключенного между истцом ответчиком Ш-вым А.А. последний является работником завода.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.1987 выселение из домов предприятий, учреждений, организаций, не производится, если кто-либо из семьи уволившегося нанимателя состоит с наймодателем в трудовых отношениях.

Согласно ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Доводы истца, что у ответчика уже имеется выговор, и он возможно в дальнейшем будет работать на предприятии, судом не принимаются во внимание, поскольку им заключен трудовой договор, ответчик работает на данном предприятии, в ведении которого находится общежитие.

Таким образом, суд считает, что в удовлетворении требований о выселении ответ следует отказать.

Истцом было заявлено требование о взыскании с Ш-ва А.А. задолженности оплате за

пользование жилым помещением и коммунальными услугами в размере 13098 р. 13 копеек начисленных по декабрь 2006 года.

Согласно ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается согласно сторон договора найма жилого помещения.

Одностороннее изменение размера платы за найм жилого помещения не допускается за исключением случаев, вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Поскольку ответчица сумму долга погасила добровольно (л.д, 148), в связи с чем представитель истца в судебном заседании данные требования не поддержал, то в удовлетворении требования о взыскании задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным услугам следует отказать.

Таким образом, в удовлетворении требований ФГУП «Машиностроительный завод им. ФЭ. Дзержинского» к Ш-ву А.А., Ш-ой О.В., Ш-ой М.А. о выселении, взыскании задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным услугам следует отказать.

Согласно ст. 98 и 101 ГПК РФ с Ш-й О.В. в пользу и ФГУП «Машиностроительный завод им. ФЭ. Дзержинского» следует взыскать расходы по госпошлины в размере 493 рубля. Данная сумма подлежит взысканию именно с Ш-й О.В., поскольку обязанность по оплате в силу договора возложена на нее.

Руководствуясь ст. 194-199 Г РФ, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении требований и ФГУП «Машиностроительный завод им. ФЭ. Дзержинского» к Ш-ву А.А. Ш-ой О.В. Ш-ой М.А. о выселении, взыскании задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным услугам – отказать.

Взыскать с Ш-ой О.В. в пользу и ФГУП «Машиностроительный завод им. ФЭ. Дзержинского» расходы по оплате госпошлины в сумме 493 рубля.

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Мотовилихинский районный суд г. в течении 10 дней со дня изготовления мотивировочного решения.

Суды по приватизации

Приватизация в государственном фонде

Регулярно в различных городах возникает ситуация, когда в нарушение законодательства балансодержатели государственных общежитий отказывают проживающим в приватизации. Отказ этот является исключительным нарушением прав проживающих. Довольно легко решается в судебном порядке. Приводим вам решение по государственному общежитию. В данном решении судом изложены все правовые аргументы, почему проживающие в таких общежитиях имеют право в порядке приватизации получить в собственность свое жилье.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 ноября 2007 года Ленинский районный суд г. Перми в составе:

председательствующего судьи Шишкиной Е.В.

при секретаре Щелчковой В.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П., М., Ф., Р., М., Ш., Д. к ОАО «Уралсвязьинформ», Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом РФ по Пермскому краю (далее ТУ ФАУФИ по Пермскому краю) о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации,

у с т а н о в и л :

П., М., Ф., Р., М., Ш., Д. обратились в суд с иском о признании права собственности в порядке приватизации на жилые помещения, расположенные по адресу: г. Пермь, ул. Пушкина, 108, П. на комнату №... , М. на комнату №... , Ф. на комнату №..., Р. на комнату №... , М. на комнату №..., Ш. на комнату №..., Д. на комнату №...

В обоснование иска П. указала, что с 1995 года проживает в комнате №... с членами своей семьи мужем П., и сыновьями С., П.; М.. указала, что с 1988 года проживает в комнате №... вместе с о своим сыном М.; Ф. указала, что она, муж Ф., дочь Ф., сын Ф. с 1991 года проживают в комнате №...; Р. указала, что 1998 года проживает в комнате №... вместе со своей дочерью Р.; М. указала, что с 1989 года проживает в комнате №... Ш. указала, т с 1988 вместе со своей дочерью Ш. проживает в комнате №...; Д. указала что, с 1998 года проживает в комнате №... Все, вышеназванные комнаты были предоставлены истцам в связи с трудовыми отношениями. Все истцы имеют регистрацию по месту жительства. Также истцами, в обоснование исковых требований указано, что здание по ул. Пушкина, 108, г. Перми было построено под нужды общежития и изначально находилось на балансе Государственного предприятия «Уралсвязьинформ». В 1993 году в процессе приватизации имущественного комплекса государственного предприятия было создано ОАО «Уралсвязьинформ» общежитие в уставной капитал внесено не было. В настоящее время здание общежития находится в федеральной собственности, принадлежит ОАО «Уралсвязьинформ» на праве хозяйственного ведения. Объекты жилищного фонда, находящиеся в государственной собственности, должны находиться в ведении администрации по месту расположения объекта, следовательно, здание общежития должно находиться в муниципальной собственности. На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях переданных в муниципальную собственность. В связи с чем, истицы просят признать право собственности на занимаемые ими жилые помещения в судебном порядке, указав, что ранее в приватизации жилья не участвовали, что подтверждается приложенными документами.

Истцы в суд не явились, просили рассмотреть в их отсутствие, на иске настаивали.

Представитель истцов просила рассмотреть в ее отсутствие, представила письменные пояснения по иску, из которых следует, что доводы истцов она поддерживает.

Также указала, что право пользования указанными помещениями истцами подтверждается в материалах дела, все помещения истцам предоставлены в связи с трудовыми отношениями, проживают истцы с членами своей семьи в указанных комнатах постоянно, других жилых помещений не имеют. Согласно Постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.1991 года, Распоряжения Госкомимущества РФ от 27.01.1993 года правовой режим использования жилых помещений в общежитиях, находящихся на балансе государственных предприятий, не переданных в муниципальную собственность ничем не отличается от правового режима использования жилых помещений в общежитиях, переданных в соответствии с действующим законодательством в собственность муниципалитета. Спорное жилое помещение должно находиться в муниципальной собственности, должно быть передано в муниципалитет в обязательном порядке. Истцы имеют право на приватизацию жилого помещения, так как постоянно проживают в нем и ранее не участвовали в приватизации. В защиту своих нарушенных прав истцы ставят вопрос о признании права собственности на указанные жилые помещения в порядке приватизации.

Представитель ответчика - ОАО «Уралсвязьинформ» в судебное заседание не явилась, представила письменный отзыв, из которого следует, что общежитие 108 по ул. Пушкина г. Перми находится в полном хозяйственном ведении Пермского филиала ОАО «Уралсвязьинформ», что подтверждается Свидетельством о внесении в реестр федерального имущества от 18.03.2000 года. На неоднократные запросы ОАО «Уралсвязьинформ» о наличии согласия собственника на передачу в муниципалитет общежития по адресу: г. Пермь ул. Пушкина, 108, ТУ ФАУФИ по Пермскому краю, не отвечают.

Ответчик - ТУ ФАУФИ по Пермскому краю в суд представителя не направил, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица – администрации г. Перми в суд не явилась, просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд считает иск подлежащим удовлетворению на основании следующего.

В соответствии со ст. 1 Закона РФ «О приватизации Жилищного фонда в РФ», приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность, либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Верховного Совета РФ 27.12.1991г., № 3020-1 «О разграничении государственной собственности Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» объекты государственной собственности, указанные в Приложении 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов кроме районов городов). В соответствии с Приложением 3 к указанному Постановлению, в перечень объектов, находящихся в муниципальной собственности включены

объекты государственной собственности, расположенные на территориях, находящихся в ведении соответствующего городского (за исключением городов районного подчинения) районного (за исключением районов в городах) Совета народных депутатов, жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов Местных Советов народных депутатов (местной, администрации). В том числе здания и строения, ранее переданные ими в ведение (на баланс) другим юридическим лицам....

Как следует из материалов дела, инвентарного и правового дела, ОАО «Уралсвязьинформ» преобразовало из государственного предприятия в акционерное общество согласно Указу Президента № 721 от 01.07.1992 года. Согласно Устава, ОАО «Уралсвязьинформ» является правопреемником государственного предприятия связи и информатики «Россвязьинформ» договором № 239 от 25.07.1994 года Пермский областной комитет по управлению государственным имуществом закрепил здание общежития № 108 по ул. Пушкина г. Перми (1970 года постройки) на праве полного хозяйственного ведения за ОАО «Уралсвязьинформ». На основании Постановления администрации г. Перми от 09.02.1996 года № 194, регистрационного удостоверения от 19.02.1996 год; выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, здание общежития 108 по ул. Пушкина г. Перми находится на праве хозяйственного ведения за ОАО «Уралсвязьинформ», которое является собственностью Российской Федерации.

П. вселилась в общежитие по адресу: г. Пермь ул. Пушкина, 108 (комната №... общей площадью 22,7 кв.м.) в феврале 1995 года (л.д. 31). Вместе с истицей в комнате проживают муж П., сыновья С., П. (л.д. 35). Указанная комната была предоставлена истице в связи с трудовыми отношениями (л.д. 27) Истица и члены ее семьи имеют регистрацию по месту жительства (л.д. 20, 22), в приватизации жилья не участвовали (л.д. 36, 37, 39, 40). П. от приватизации жилья отказался (л.д. 133).

М., в связи с трудовыми отношениями (л.д. 13-14) вселилась в общежитие по адресу: г. Пермь, ул. Пушкина, 108 (комната №..., общей площадью 22.4 кв.м.) в мае 1988 года (л.д. 45), проживает в указанной комнате вместе со своим сыном М.. (л.д. 46) В приватизации жилья ни истица, ни ее сын не участвовали (л.д. 47, 49).

М. от приватизации жилья отказался (л.д. 134).

Ф. вместе с членами своей семьи мужем Ф., дочерью Ф., сыном Ф. вселились в комнату №... в доме 108 по ул. Пушкина, г. Перми общей площадью 12 кв.м. (л.д. 58, 59). Указанное жилое помещение было предоставлено истице в связи с трудовыми отношениями (л.д. 56-57). Истица и члены ее семьи зарегистрированы по месту жительства с 1991 года (л.д. 50, 51, 52), ранее в приватизации жилья не участвовали (л.д. 60, 62, 63, 64).

Р. с апреля 1998 года вселилась в общежитие по адресу: г. Пермь, ул.Пушкина, 108 (комната №... общей площадью 23 кв.м.) (л.д. 71) в связи с трудовыми отношениями (л.д.69-70). Вместе с истицей в указанной комнате проживает ее дочь Р. (л.д. 72). Истица и ее дочь зарегистрированы по месту жительства (л.д.65), жилья на праве собственности не имеют, в приватизации не участвовали (л.д. 73).

М. в апреле 1989 года вселилась в комнату общей площадью 15,8 кв.м. №... дома 108 по ул. Пушкина, г. Перми (л.д.79, 80) в связи с трудовыми отношениями (л.д.76-78). Истица имеет регистрацию по месту жительства (л.д. 75), ранее в приватизации жилья не участвовала (л.д. 81, 83)

Ш. в июле 1988 года, в связи с трудовыми отношениями (л.д.85-787). вселилась в комнату №... дома 108 по ул. Пушкина г. Перми (л.д.. 88). Вместе с истицей в комнате зарегистрирована ее дочь Ш. (л.д. 89). Ранее в приватизации жилья ни истица, ни ее дочь не участвовали (л.д. 90, 92, 93).

Д. с февраля 1998 года проживает в комнате №...общей площадью 12 кв.м. расположенной по адресу: г. Пермь, ул. Пушкина, 108 (л.д. 99). Указанная комната была предоставлена истице в связи с трудовыми отношениями (л.д. 95-98). Истица имеет регистрацию по месту жительства (л.д. 94), в приватизации жилья не участвовала (л.д.102,104).

В соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы органам местного самоуправления, применяются нормы Жилищного Кодекса РФ о договоре социального найма.

Следовательно, указанные общежития утрачивают статус общежитий в силу Закона, к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, а по договорам социального найма.

В силу положений договора социального найма жилые помещения могут сдаваться в поднаем, возможен их обмен, т.е, в отношении них действует общий правовой режим установленный для жилых помещений, предоставленных по договору социального найма. Законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитии связан с их специальным целевым назначением как жилья для временного проживания и особым правовым режимом (невозможность обмена, раздела, поднайма), поскольку ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в случае, если обстоятельства фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключают возможность жилого помещения в частную собственность. Следовательно, распространение законодателем общего правового режима на жилые помещения, расположенные в вышеуказанных домах, использовавшихся в качестве общежитий, обуславливает возможность приватизации таких помещений. Указанная правовая позиция изложена в определении Конституционного Суда РФ от 02.11.2000 № 220-0. Поскольку ст. 7 ЖК РФ не предусматривает распространение норм ЖК РФ о договоре социального найма на отношения по пользованию жилыми помещениями в домах, использовавшихся в качестве общежитий, с даты введения в действие ЖК РФ, указанная норма подлежала применению с даты вступления в силу данного Федерального Закона, т.е. с 22.01.2005 года.

При этом отсутствие договора социального найма, решение органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилого фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть

поставлена в зависимость от нахождения дома, принадлежащего государству, на праве хозяйственного де у частного предприятия и оформления соответствующих документов.

Следовательно, жилые помещения в общежитии, расположенные в жилом доме, принадлежащем государственному предприятию и до 1 марта 2005 года использовавшемуся в качестве общежития, могут быть переданы истцам в порядке приватизации.

Суд при разрешении спора учитывает, что указанные истцами комнаты являются изолированными жилыми помещениями, доказательств иного суду не представлено, поэтому в силу ст. 62 ЖК РФ может подлежать приватизации.

Суд также учитывает, что п. 1 Указа Президента от 10 января 1993 года № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий находящихся в федеральной собственности, в состав приватизируемого имущества не могут быть включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в администрации по месту расположения объекта. То обстоятельство, что после приватизации предприятия данное жилое помещение не передано в муниципальную собственность, не имеет решающего значения для разрешения данного спора, поскольку на данные правоотношения распространяются те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным предприятиям.

Следовательно, исходя из права истцов на приватизацию жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, следует признать право собственности в порядке приватизации жилого помещения за П., С., П. – на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за М. – на изолированную комнату на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за Ф., Ф., Ф. на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за Р. на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за М. на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за Ш., Ш. – на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108; за Д. на изолированную комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194–199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за П., С., П., право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за М. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за Ф. и Ф. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за Р., Р. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за М. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за Ш., Ш. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Признать за Д. право собственности в порядке приватизации на изолированное жилое помещение комнату №... общежития, расположенного по адресу г. Пермь. Ул. Пушкина. 108;

Решение в течение 10 дней может быть обжаловано в Пермский Краевой суд через Ленинский районный суд г. Перми.

Приватизация комнат в общежитиях включенных в уставной капитал

Ключевой проблемой для движения Жителей общежитий оставалась приватизация в общежитиях, незаконно перешедших в частную собственность.

И вот наметился прорыв в самом болезненном вопросе. в декабре 2006 суд г. Электросталь выносит решение в пользу жителей общежития включенного в уставной капитал. А в января 2007 Кировский районный суд г. Перми вынесит положительное решение по иску жителя общежития несколько раз перепроданного. По решению суда занимаемое истцом жилое помещение передано ему в собственность. До этого люди, обращавшиеся в органы власти и к собственникам с требованием о бесплатной приватизации комнат, в которых они проживают, получали лишь отписки с отказами.

Основанием для прорыва послужило постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации 7 июня 2006 года, которое гласило, что ко всем проживающим в общежитиях, незаконно включенных в уставной капитал, применяются все нормы законодательства для проживающих по социальному найму, в том числе и права приватизации.

Это говорило о том, что жилые помещения в общежитиях, расположенные в жилых домах, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям, либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, которые были предоставлены гражданам и переданы в муниципальный жилищный фонд до 1 марта 2005 года, могут быть приобретены гражданами в порядке приватизации в собственность после 1 марта 2005 года при условии, если это жилое помещение является изолированным.

Получается, что в соответствии с Конституцией страны, предусматривающей равенство прав граждан и законом – о приватизации жилфонда РФ поскольку право на приватизацию имеют жители, которые проживают в переданных в муниципалитет домах, то, соответственно, такое же абсолютно право имеют и жители, проживающие в общежитиях частных.

Мы представляем вашему вниманию исковой заявление о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, а так же несколько решений и определений судов, восстанавливающих в правах на комнату жителей общежитий, включенных в уставной капитал, а так же общежитий многократно перепроданных. Пусть эти примеры послужат для вас руководством к действию, и будут опорой в отстаивании ваших прав.

В Суд Мотовилихинского района города Перми
г. Пермь ул. 1905 года д.5

Истцы: 1. Г-х А. Н.
2. Г-х В. У.
3. Г-х С. В.
4. Г-х В. В.

Пермь, ул. Гагарина 36, к. 0

Ответчик: ОАО Пермский Научно-исследовательский
технологический институт (ПНИТИ)
Пермь, ГСП ул. Героев Хасана, 41

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

**о признании отказа в приватизации незаконным и
признание права собственности на жилое помещение**

С 1985 года, Г-х А. Н. проживает с членами своей семьи, мужем Г-х В. У. и сыновьями Г-х С. В. и Г-х В. В. в жилом помещении, находящейся по адресу: г.

Пермь, ул. Гагарина 36, к. 0, куда они были вселены на основании ордера № 000 от 13.09.1985. Все члены семьи имеют постоянную регистрацию по месту жительства, что подтверждается копиями паспортов и справкой о составе семьи. Ранее в приватизации не участвовали.

В феврале 2007 г. Г-х обратилась в администрацию Мотовилихинского района г. Перми с просьбой о заключении договора на передачу занимаемой квартиры в собственность семьи. Однако получила отказ на том основании, что здание по адресу: г. Пермь ул. Гагарина 36 не является государственной и муниципальной собственностью.

В нарушение действующего законодательства здание общежития было включено в уставный капитал ОАО Пермского Научно-исследовательского технологического института.

На обращение к генеральному директору ОАО ПНИТИ Малафееву А.С. о разрешении на приватизацию занимаемого жилого помещения Г-х получен отрицательный ответ от 02.04.2007 за № 95.

Считает отказ незаконным по следующим основаниям:

Ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 20 мая 2002 г.) **предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех**

совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке **с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.**

В соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Следовательно, указанные общежития утрачивают статус общежитий в силу Закона и к ним применяется правовой режим, установленной для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

В силу положений договора социального найма жилые помещения могут сдаваться в поднаем, возможен их обмен, т.е. в отношении них действует общий правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договору социального найма. Законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях связан с их специальным, целевым назначением как жилья для временного проживания и с особым правовым режимом, поскольку ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключает возможность передачи жилого помещения в частную собственность. Распространение законодательством общего правового режима на жилые помещения, расположенные в вышеуказанных домах, использовавшихся в качестве общежитий, обуславливает возможность приватизации таких помещений. Указанная правовая позиция изложена в определении Конституционного Суда РФ от 02.11.2000 № 220-0.

Поскольку ст. 7. ЖК РФ, предусматривает распространение норм ЖК РФ о договоре социального найма на отношения по пользованию жилыми помещениями в домах, использовавшихся в качестве общежитий, с даты введения в действие ЖК РФ, указанная

норма подлежала применению с даты вступления в силу данного ФЗ, т.е. с 22.01.2005 г. При этом отсутствие договора социального найма, решение органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилого фонда, а так же внесение дома, находившегося в государственной собственности, в уставной капитал акционерного общества и наступившим в связи с этим переходом прав собственности на этот дом акционерному обществу, т.е. частному лицу, не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку, согласно действующему законодательству, их реализация не может быть поставлена в зависимость от перехода прав на общежитие из государственной собственности в частную и оформления соответствующих документов.

Таким образом, на возникшие у Г-х правоотношения распространяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Так как Г-х были вселены по ордеру в 1985 г., то права, предусмотренные ст. 7 ЖК РФ возникли до 1 марта 2005 г. **Следовательно, Гладких имеют право на приватизацию занимаемого жилого помещения.**

Истец считает, что отказ ему в праве на приватизацию занимаемой комнаты незаконным также по следующим обстоятельствам:

Приватизация ОАО ПНИТИ здания по адресу г. Пермь ул. Гагарина 36 совершенная с нарушением законодательства является ничтожной сделкой. Ничтожная сделка ничтожна с момента ее совершения и не влечет иных юридических последствий, кроме последствий вытекающих из ее ничтожности.

Согласно ст. 4 – ЖК РСФСР и ст. 1 Закона РФ № 42180-1 от 24.12.1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики», общежития относятся к жилищному фонду порядок приватизации в части приватизации жилищного фонда регулировался специальными нормами Закона РФ № 1541-1 от 04.07.1991 года «О приватизации жилищного фонда в РФ», а так же нормами Закона РФ № 4218-1 от 24.12.1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики». Кроме того, данный порядок регулировался Указом Президента РФ №8 от 10.01.1993 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ», а также Указом президента РФ № 721 от 01.07.1992 г. «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерных общества». **Всеми вышеперечисленными нормативно-правовыми актами был установлен категорический запрет на внесение объектов жилищного фонда в уставной капитал предприятий в составе приватизированного имущества.**

Соответственно, государственная регистрация права собственности ОАО ПНИТИ не соответствует требованиям ст.13, 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является незаконной.

Согласно постановлению Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93 № 11, от 25.10.96 № 10), п.4., где говорится, что «Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения».

Так же, в п.1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

приватизируемых предприятий» было установлено, что при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, в состав приватизируемого имущества не могли быть включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в ведении администрации по месту расположения объекта. Однако на практике имелись случаи, когда в нарушение действующего законодательства после приватизации государственных и муниципальных предприятий жилые помещения в общежитиях не передавались в муниципальную собственность.

Согласно разъяснению Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2006 года. «На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям».

В данном случае жилой дом по адресу г. Пермь ул. Гагарина 36 должен был быть передан в муниципальную собственность, но в нарушение закона передано не было, соответственно Гладких были лишены возможности воспользоваться своим правом на приватизацию, что соответственно нарушает положения Ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Если государство устанавливает в законе право граждан на получение жилья в собственность, то оно обязано обеспечить равные правовые условия и возможности для реализации этого права.

Данная позиция ОАО «ПНИТИ» препятствует истцу в осуществлении его законных прав.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 131-133 ГПК РФ,

ПРОШУ:

В соответствии со ст. 244 ГК РФ признать право общей долевой собственности в равных долях на изолированные жилые помещения в жилом доме по адресу г. Пермь, ул. Бульвар Гагарина 36, к. 643, жилой площадью 18,7 кв.м. (согласно техническому паспорту), в равных долях за:

Г-х. А.Н., Г-х. В.У., Г-х. С.В., Г-х. В. В.,

Представитель истцов по доверенности
Мальцева А.А.

Объяснения в порядке ст. 174 п.2 ГПК РФ

*Сдаются в письменном виде в
судебном заседании истцом*

В производстве Мотовилихинского районного суда г. Перми находится дело по заявлению Г-х А.Н. к ОАО «ПНИТИ» о признании права собственности. На исковое заявление поступил отзыв представителя ОАО «ПНИТИ»

Высказанные в отзыве возражения мы не можем признать обоснованными. Так, представитель ответчика пишет: *«Истцы неправильно утверждают, что в связи с предоставлением им жилого помещения в общежитии между истцами и ответчиком возникли правоотношения по договору найма жилого помещения. В соответствии с пунктом 3 Примерного положения об общежитиях, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 года не допускается использование под общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения. Таким образом, действующее в тот момент законодательство не допускало заключение найма жилого помещения в общежитии. Пункт 10 Примерного положения об общежитиях, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 года, устанавливал: Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим служащим, студентам, учащимся по совместному решению администрации, профсоюзного комитета и комитета комсомола объединения, предприятия, учреждения, организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие. На основании принятого решения администрацией выдается ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме».* По этому – утверждает представитель ответчика – отношения по пользованию жилым помещением в общежитии были в то время основаны на актах администрации и профсоюзного комитета предприятия, в ведении которого находилось общежитие, а не на договоре».

Данное утверждение не соответствует действительности: В соответствии со ст. 295

ГК РСФСР действовавшей в момент возникновения правоотношений между истцами и ответчиком **«Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором найма** жилого помещения, заключаемым между наймодателем – жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии – соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем гражданином, на имя которого выдан ордер».

Поскольку, правоотношения между сторонами возникли до декабря 1992 года, на основании ст. 9 Закона РФ «Об основах жилищной политики» а также письма Верховного Арбитражного Суда РФ от 11.05.1993 г. № С-13/ЛЗС – общежитие как часть жилищного фонда сохраняет для жильцов все условия проживания и оплаты по договору **социального найма** жилого помещения». Более того пункт 10 Примерного положения об общежитиях, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988г. на который неправомерно ссылается ответчик также указывает, что «На основании принятого решения администрацией **выдается ордер на занятие ПО НАЙМУ** жилой площади в общежитии по установленной форме».

В связи с этим и утверждение, что «заключение договора найма жилого помещения в общежитии впервые было предусмотрено частью первой статьи 99, статьей 100 и частью 2 статьи 105 ЖК РФ, введенного в действие с 1-го марта 2005 года» не имеет под собой оснований.

Также в своем отзыве представитель ответчика указывает, что в своем иске «истцы неправильно ссылаются на ст.135 ЖК РСФСР», Должны отметить, что в иске ссылок на данную статью не содержится.

В обоснование отказа представитель ответчика указывает, что **«законодательство действовавшее до передачи общежития в собственность ответчика, не допускало приватизации гражданами жилых помещений в общежитиях».** Однако, в равной степени законодательство не допускало и включения общежитий в уставной капитал.

Общежития относятся к жилищному фонду порядок приватизации в части приватизации жилищного фонда регулировался специальными нормами Закона РФ № 1541-1 от 04.07.1991 года «О приватизации жилищного фонда в РФ», а так же нормами Закона РФ № 4218-1 от 24.12.1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики». Кроме того, данный порядок регулировался Указом Президента РФ №8 от 10.01.1993 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ», а также Указом президента РФ № 721 от 01.07.1992 г. «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерных общества». **Всеми вышеперечисленными нормативно-правовыми актами был установлен категорический запрет на внесение объектов жилищного фонда в уставной капитал предприятий в составе приватизированного имущества.**

Представитель ответчика пишет, что **«истцы неправильно применяют статью 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» утверждая, что «если жилые помещения не находятся в государственном или муниципальном жилищном фонде, а находятся в частном жилищном фонде, то граждане, занимающие эти жилые помещения, проживают в них не на условиях социального найма, поэтому они не вправе безвозмездно приобрести эти жилые помещения в собственность».**

Между тем, Согласно постановлению Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93 № 11, от 25.10.96 № 10), п.4., где говорится, что «Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, **проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе** и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством,

регулировавшим приватизацию жилищного фонда, **не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения».**

Представитель ответчика утверждает, что истцы *«неправильно применяют ст. 18 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».* По смыслу этой статьи, если Российская Федерация при переходе государственного предприятия в частную форму собственности не передало жилищный фонд в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этого предприятия, иных юридических лиц, а передало его в частную собственность открытого акционерного общества, то право граждан на приватизацию жилья не сохраняется.

Между тем, в ст. 18 Закона «о приватизации» указано, при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке **с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.**

То есть статья не допускала передачи его в частную собственность. Как следует из **разъяснения Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2006 года.** *«в п.1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий»* было установлено, что при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, в состав приватизируемого имущества не могли быть включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в ведении администрации по месту расположения объекта.

Однако на практике имелись случаи, когда в нарушение действующего законодательства после приватизации государственных и муниципальных предприятий жилые помещения в общежитиях не передавались в муниципальную собственность.

На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям».

В соответствии со ст. 7 ф3 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года N 189-ф3, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Следовательно, указанные **общежития утрачивают статус общежитий в силу Закона и к ним применяется правовой режим, установленной для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.**

В силу положений договора социального найма жилые помещения могут сдаваться в поднаем, возможен их обмен, т.е. в отношении них действует общий правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договору социального найма. Законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях связан с их специальным, целевым назначением как жилья для временного проживания и с особым правовым режимом, поскольку ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключает возможность передачи жилого помещения в частную собственность. **Распространение законодательством общего правового режима на жилые помещения, расположенные в вышеуказанных домах, использовавшихся в качестве общежитий, обуславливает возможность приватизации таких помещений.** Указанная правовая позиция изложена в определении Конституционного Суда РФ от 02.11.2000 № 220-0.

Поскольку ст. 7. ЖК РФ, предусматривает распространение норм ЖК РФ о договоре социального найма на отношения по пользованию жилыми помещениями в домах, использовавшихся в качестве общежитий, с даты введения в действие ЖК РФ, указанная норма подлежала применению с даты вступления в силу данного ф3, т.е. с 22.01.2005

Г. При этом отсутствие договора социального найма, решение органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилого фонда, а так же внесение дома, находившегося в государственной собственности, в уставной капитал акционерного общества и наступившим в связи с этим переходом прав собственности на этот дом акционерному обществу, т.е. частному лицу, не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку, согласно действующему законодательству, их реализация не может быть поставлена в зависимость от перехода прав на общежитие из государственной собственности в частную и оформления соответствующих документов.

В соответствии с определением Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 13.03.2007 г. Дело № 33 -1021: *«Не могут быть ущемлены права истца в связи с тем, что здание находится в частной собственности и не передано в муниципальную собственность, соответствующие распоряжения об этом не изданы, поскольку реализация прав граждан не может быть поставлена в зависимость от добросовестного исполнения обязанностей соответствующими предприятиями»*. Как следует из предоставленных нами документов, истцы ранее в приватизации не участвовали. Следовательно, право на приватизацию у них сохраняется.

В данном случае общежитие должно было быть передано в муниципальную собственность, но в нарушение закона передано не было, соответственно истцы были лишены возможности воспользоваться своим правом на приватизацию, что соответственно нарушает положения Ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» Если государство устанавливает в законе право граждан на получение жилья в собственность, то оно обязано обеспечить равные правовые условия и возможности для реализации этого права.

Истцы были поставлены в неравные условия с гражданами проживающими в общежитиях переданных в муниципальную собственность, и имеющими право приватизировать занимаемые ими жилые помещения в соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ». В соответствии с этим, поскольку мои доверители по независящим от них причинам не смогли реализовать свое право на приватизацию занимаемого ими жилого помещения, в передаче им комнаты в собственность бесплатно ОАО ПНИТИ отказал, то они воспользовались своим правом обратиться в суд за признанием за собой права собственности в порядке приватизации.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

31 июля 2007 года

Мотовилихинский районный суд г. Перми

В составе: председательствующего судьи Першиной Л.Э., при секретаре Масленниковой Ю.Н. с участием представителя истцов Мальцевой А.А

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г-х А.Н., Г-х В. У., Г-х С. В., Г.-х В. В. о признании права собственности в порядке приватизации

УСТАНОВИЛ:

Г-х А.Н., Г-х В. У., Г-х С. В., Г.-х В. В. обратились в суд с иском к ОАО «ПНИТИ» о признании за ними права собственности на квартиру № ... в доме 36 по Б. Гагарина, г. Перми указав в заявлении, что они проживают в квартире №... общежития по Б Гагарина 36, которое было предоставлено Г-х В.У. с 13.09.1985г. как работнику предприятия. Занимаемое жилое помещение состоит из двух комнат, коридора и совмещенного санузла. Помещение является изолированным. С момента вселения члены семьи из жилого помещения не выезжали иных мест жительства не имеют. Изначально общежитие находилось в государственной собственности. В 1993 г общежитие было включено в уставной капитал вновь образованного предприятия ОАО «ПНИТИ» согласно плана приватизации. В февраля 2007 г истцами было подано заявление в администрацию Мотовилихинского района о заключении с ними договора безвозмездной передачи квартиры в собственность, однако в приватизации им было отказано по тем основаниям, что общежитие не является муниципальной собственностью. Ответчик

также отказал в приватизации ссылаясь, что общежитие является собственностью и приватизации не подлежит. Истцы считают, что данный отказ является незаконным, поскольку общежитие внесено в уставной капитал предприятия в нарушение действующего законодательства, в связи с чем проживающие в нем граждане лишены' права получить занимаемое жилое помещение в собственность.

Истцы просили рассмотреть дело в свое отсутствие, на иске настаивали.

В суде представитель истцов иск поддержала в полном объеме. Дополнительно указала, что в настоящий момент составлен по инициативе истцов технический паспорт на занимаемого ими жилого помещения, где указаны четко параметры жилого помещения и отсутствуют указания на наличие перепланировки и переустройства помещения.

Именно по данному документу и просят истцы установить право собственности

Представитель ответчика о времени и месте судебного заседания извещен. В предыдущих судебных заседаниях иск не признал, указал, что жилые помещения, расположенные в общежитии по Б. Гагарина, 36 не могут быть приватизированы, так как общежитие не является муниципальным, принадлежит ответчику на праве собственности, собственник вправе распоряжаться им по своему усмотрению. Ссылки истцов и их представителя на нормы действующего законодательства не состоятельны.

Третье лицо – территориальное управление федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пермскому краю о дне и времени судебного заседания извещено, мнения по иску не представлено.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, считает, иск подлежит удовлетворению

Судом установлено, что дом по адресу г. Пермь, Б. Гагарина 36 является общежитием согласно данных технического паспорта, находится в хозяйственном ведении Пермского Научно-исследовательского технологического института.

Г-х В.У. работал на предприятии ПНИТИ и в связи с трудовыми отношениями и в соответствии с направлением, выданным предприятием в 1985 г. вселен в общежитие по Б. Гагарина, 36, где и проживает в настоящее время с семьей.

Согласно плана приватизации Пермского научно-исследовательского технологического института, утвержденного КУГИ администрации Пермской области от 17.11.93 г., часть 15 этажного здания общежития /3-10 этажи/ со встроенными помещениями включено в уставной капитал ОАО «Пермского Научно-исследовательского технологического института» и за ним зарегистрировано право собственности на указанные помещения.

В соответствии с п. 1 Указа Президента РФ от 10.01.1998 г. «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий при приватизации предприятий, находящихся в федеральной / государственной/ собственности, в состав приватизируемого имущества могут быть включены находящиеся на балансе приватизируемого предприятия объекты социально-культурного назначения /бани, прачечные, парикмахерские и другие объекты/ с обязательным сохранением их профиля, за исключением жилищного фонда и обслуживающих его жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных подразделений предприятий, организаций. Указанные объекты относятся к федеральной собственности и находятся в ведении администрации по месту расположения объекта.

В соответствии со ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г, в редакции от 29.12.2004 г., граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений «ведомственный фонд» на условиях социально найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим законом. Жилые помещения передаются в общую собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Таким образом, из смысла данного закона следует, что право на приобретение в

собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда предполагает создание гражданам равных правовых условий для реализации данного права.

Согласно обзора судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2005 г. утвержденного постановлением президиума Верховного суда в том случае, если имеется распоряжение о передаче жилых помещений в муниципальную собственность, однако по каким либо причинам они не переданы, граждане не могут воспользоваться своим правом на приобретение в собственность принадлежащего им по договору социального найма жилого помещения, что соответственно нарушает положения ст. 35 Конституции РФ и ст. 22 Закона «О приватизации жилищного фонда».

В соответствии со ст. 18 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» 04.07.1991 г. в редакции от 29.12.2004 г. при переходе государственных или муниципальных предприятий учреждений в иную форму собственности или при их ликвидации жилищный фонд находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий учреждений (если они не определены), либо в ведении органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе на приватизацию жилых помещений. В нарушение действующего законодательства ОАО ПНИТИ после приватизации государственных предприятий не передало жилые помещения в общежитии в муниципальную собственность, поэтому на данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежащих государственным или муниципальным предприятиям.

Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в межведомственном жилищном фонде, следует учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона «О приватизации жилищного фонда» в редакции от 23.12.1992 г. переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе, и на право бесплатной приватизации жилья

Гражданам не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятия учреждения имели место до вступления в силу ст. 18 названного закона (в редакции закона ст. 23.12.1992 г) поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и Муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации жилищного фонда, а законодательством, регулирующим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы граждан в указанных случаях права на получение собственности занимаемого жилого помещения.

В соответствии со ст. 7 ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного законодательства» от 29.12.2004 г. к отношениям по пользованию жилым помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий и переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы

Жилищного кодекса о договоре социального найма.

Таким образом, действующее законодательство разрешает приватизацию жилых помещений в общежитиях, занимаемых по договору социального найма до 1марта 2005 г. Граждане, проживающие в общежитиях, незаконно переданных в частую собственность, имеют равные права с нанимателями жилых помещений в общежитиях государственного или муниципального жилищного фонда, право на получение этих помещений в собственность.

При таких обстоятельствах, суд считает, что истцы вправе приобрести спорное жилое помещение в собственность в соответствии со. Ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Согласно сведений ОГ ЦТИ и регистрационных палат различных районов г. Перми, все истцы в приватизации жилья в г. Перми не участвовали, данные не оспорены, иных

доказательств по данному поводу всеми сторонами не представлено

Жилое помещение №. в доме по Б. Гагарина, 36 является изолированным и предоставлено совершеннолетним членам семьи Г-х до 1 марта 2005 г.

Согласно выписке из лицевого счета и справкам о регистрации на июль 2007 года в квартире №. д.36 ул. Б. Гагарина зарегистрированы истцы Г-х В.У., Г-х А.Н. – жена, Г-х С.В. – сын, и Г-х В.В. – сын.

Ответчик не оспаривает право истцов на проживание в спорном жилом помещении в общежитии по договору социального найма

Суд считает, что спорное жилое помещение, расположенное в жилом доме, ранее принадлежащем государственному предприятию, использовавшееся в качестве общежития, может быть приобретено истцами в общую долевую собственность в порядке приватизации по 1/4 доли за каждым.

В судебное заседание представителем истцов представлен, технический паспорт на помещение №. в общежитии дома 36 по ул. Б. Гагарина, датированный 23.07.2007г. Суд приходит к выводу что данный документ составлен компетентным органом в соответствии с его полномочиями, в связи с чем может быть принят за основу при вынесении решения об определении характеристик жилого помещения предоставляемого в собственность

Руководствуясь ст. ст. 194 – 199 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Исковые требования Г-х А. Н., Г-х Е. У., Г-х С. В., Г-х В. В. Удовлетворить.

Признать за Г-х А. Н., Г-х Е. У., Г-х С. В., Г-х В. В. право общей долевой собственности в порядке приватизации жилого помещения – квартиры №. в доме 36 по Б. Гагарина г. Перми общей площадью 25 5 кв.м. в том числе жилой площадью 19,5 кв.м. по 1 / 4 доле за каждым.

Решение может быть обжаловано в Пермский Краевой суд в 10 дней со дня изготовления мотивированного решения с подачей жалобы через Мотовилихинский районный суд г. Перми.

На данное решение Мотовилихинского районного суда представитель ответчика ОАО «ПНИТИ» подал кассационную жалобу. Текст жалобы мы не приводим с целью экономии места в брошюре. Суть возражений станет Вам ясна из представленного нами отзыва на жалобу.

Рекомендуем подавать свои отзывы на кассационные жалобы заранее в письменном виде, не устраниаясь от рассмотрения дела на втором этапе.

**В судебную коллегия Пермского краевого
суда по гражданским делам**

От Представителя истцов по доверенности:...

Отзыв представителя истца

На кассационную жалобу ОАО ПНИТИ

В производстве Мотовилихинского районного суда г. Перми находилось дело по заявлению истцов: Г-х А. Н., Г-х В. У., Г-х С. В., Г-х В. В. о признании права собственности на занимаемое жилое помещение в порядке приватизации. Суд вынес решение удовлетворить требования истцов в полном объеме. Решение суда на наш взгляд является обоснованным и соответствует материалам дела.

В своем отзыве представитель ответчика указывает, что ст. 4 закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» установила запрет на приватизацию общежитий. Стоит отметить, что ответчик, отмечая в своем отзыве запрет на приватизацию для граждан, не распространяет этот запрет на юридические лица, нарушая тем самым фундаментальный принцип равенства всех перед законом.

Между тем **запрет на включение зданий общежитий был закреплен также нормами Закона РФ № 4218-1 от 24.12.1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики».**

В соответствии со ст.9 ФЗ РФ «Об основах жилищной политики». **«При переходе**

государственных или муниципальных учреждений, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников предприятий, учреждений (если они определены) иных юридических лиц либо введение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе, права на приватизацию жилья.

При ликвидации общественных объединений и отсутствии их правопреемников жилищный фонд, находившийся в их собственности, передается в муниципальную собственность района, города или входящих в них административно-территориальных образований с сохранением всех жилищных прав граждан и предоставлением права последующей приватизации жилых помещений».

Кроме того, данный вопрос регулировался Указом Президента РФ №8 от 10.01.1993 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ», а также Указом президента РФ № 721 от 01.07.1992 г. «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятиях в акционерных общества». **Всеми вышеперечисленными нормативно-правовыми актами был установлен категорический запрет на внесение объектов жилищного фонда в уставной капитал предприятий в составе приватизированного имущества.**

Таким образом, утверждение ответчика о том, что в их случае «Такого распоряжения не принималось, более того, принималось обратное решение – о передаче жилых помещений в частную собственность коммерческой организации является необоснованным.

Приватизация ОАО ПНИТИ здания по адресу г. Пермь ул. Гагарина 36 совершенная с нарушением законодательства является ничтожной сделкой. Ничтожная сделка ничтожна с момента ее совершения и не влечет иных юридических последствий, кроме последствий вытекающих из ее ничтожности.

В своем отзыве представитель ответчика пишет: «Однако, квалификация сделки приватизации в качестве недействительной требует также и применения последствий недействительности в силу ст. 167 ГК РФ т.е. констатации факта ничтожности сделки недостаточно для того, чтобы вернуть имущество переданное по сделке (в нашем случае общежития) первоначальной стороне по сделке, как ошибочно считает суд».

Фактически, **ответчик проигнорировал ч.1 ст. 166 ГК РФ:** «Сделка недействительна по основаниям установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка), **либо независимо от такого признания (ничтожная сделка)**».

Между тем, сделка, совершенная с нарушением законодательства является ничтожной сделкой. Ничтожная сделка ничтожна с момента ее совершения **и не влечет иных юридических последствий, кроме последствий вытекающих из ее ничтожности.** Анализируя дело по иску Саратовского нефтеперерабатывающего завода им. С.М. Кирова к гражданам жителям общежития и встречному иску о признании ничтожной сделки в части включения в уставной капитал общежития и о применении последствий недействительности ничтожной сделки профессор Саратовской государственной академии права Б.А.Журбин («Общежития в уставном капитале») пишет: «Однако ничтожность сделки с момента совершения (п.1 ст.167 ГК РФ) – это правовая фикция, приведенная в законе для лишения правового значения любых действий, совершенных по сделке позднее. Эта фикция распространяется, разумеется, и на возникшее право собственности: **фактически оно имело место, но закон исходит из допущения, что его как бы не было.** В решении суд прямо указал на передачу здания общежития ТУ (ст.167 ГК РФ), т.е. на возникновение права собственности РФ, Юридически прекращение у ОАО «СНПЗ» и возникновение у РФ права собственности совпадают по времени (1994 г.)»

Соответственно, государственная регистрация права собственности ОАО ПНИТИ не соответствует требованиям ст.13, 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является незаконной. Таким образом, не может быть принята во внимание и ссылка ответчика на ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В своем отзыве ответчик повторно ссылается на ст. 4 Закона «О приватизации жилищного фонда» и пишет: « При таких обстоятельствах, можно сделать единственно правильный вывод о том, что для приватизации жилья недостаточно того обстоятельства, что оно занимает по договору социального найма. Необходимо наличие второго условия: жилое помещение не должно находиться в общежитии, что в нашем случае

отсутствует...»

Однако в соответствии со ст. 7 ф3 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Следовательно, указанные общежития утрачивают статус общежитий в силу Закона и к ним применяется правовой режим, установленной для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

В силу положений договора социального найма жилые помещения могут сдаваться в поднаем, возможен их обмен, т.е. в отношении них действует общий правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договору социального найма. Законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях связан с их специальным, целевым назначением как жилья для временного проживания и с особым правовым режимом, поскольку ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключает возможность передачи жилого помещения в частную собственность.

Распространение законодательством общего правового режима на жилые помещения, расположенные в вышеуказанных домах, использовавшихся в качестве общежитий, обуславливает возможность приватизации таких помещений. Указанная правовая позиция изложена в определении Конституционного Суда РФ от 02.11.2000 Поскольку ст. 7. ЖК РФ, предусматривает распространение норм ЖК РФ о договоре социального найма на отношения по пользованию жилыми помещениями в домах, использовавшихся в качестве общежитий, с даты введения в действие ЖК РФ, указанная норма подлежала применению с даты вступления в силу данного ф3, т.е. с 22.01.2005 г. При этом отсутствие договора социального найма, решение органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилого фонда, а так же внесение дома, находившегося в государственной собственности, в уставной капитал акционерного общества и наступившим в связи с этим переходом прав собственности на этот дом акционерному обществу, т.е. частному лицу, не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку, согласно действующему законодательству, их реализация не может быть поставлена в зависимость от перехода прав на общежитие из государственной собственности в частную и оформления соответствующих документов.

В соответствии с определением Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 13.03.2007 г. Дело № 33 -1021: «Не могут быть ущемлены права истца в связи с тем, что здание находится в частной собственности и не передано в муниципальную собственность, соответствующие распоряжения об этом не изданы, поскольку реализация прав граждан не может быть поставлена в зависимость от добросовестного исполнения обязанностей соответствующими предприятиями». В данном случае общежитие должно было быть передано в муниципальную собственность, но в нарушение закона передано не было, соответственно истцы были лишены возможности воспользоваться своим правом на приватизацию, что соответственно нарушает положения Ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» Если государство устанавливает в законе право граждан на получение жилья в собственность, то оно обязано обеспечить равные правовые условия и возможности для реализации этого права. Истцы поставлены в неравные условия с гражданами, проживающими в общежитиях переданных в муниципальную собственность, и имеющими право приватизировать занимаемые ими жилые помещения в соответствии со ст. 7 ф3 «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ». В соответствии с этим, поскольку мои доверители по независимым от них причинам не смогли реализовать свое право на приватизацию занимаемого ими жилого помещения, в передаче им комнаты в собственность бесплатно ОАО ПНИТИ отказал, то они воспользовались своим правом обратиться в суд за признанием за собой права собственности в порядке приватизации. Ссылка ответчика на участие одного из истцов в приватизации ОАО ПНИТИ, не может быть принята во внимание, так как участие в качестве акционера не предполагает автоматического одобрения

действий совершенных с нарушением закона. Суд обоснованно удовлетворил требования истцов. В связи с вышеизложенным, считаем решение Мотовилихинского районного суда обоснованным и законным. Просим в требованиях кассационной жалобы отказать.

Представитель истцов

Дата:

Подпись: _____

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда в составе:

председательствующего Лавретьева В. Ю. и судей Захаровой Т. И., Мезениной М. В. рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Перми дело по кассационной жалобе ОАО «ПНИТИ» на решение Мотовилихинского районного суда г. Перми от 31 июля 2007 г. которым постановлено:

Исковые требования Г-х А. Н., Г-х, В. У., Г-х С. В., Г-х В. В. удовлетворить.

Признать за Г-х А. Н., Г-х, В. У., Г-х С. В., Г-х В. В. право общей долевой собственности в порядке приватизации жилого помещения- квартиры № *** в доме 36 по Б. Гагарина г. Перми общей площадью 25,5 кв.м., в том числе жилой площадью 19,5 кв.м. по 1/4 доли за каждым

Заслушав доклад судьи Захаровой Т. И., объяснения представителя ОАО «ПНИТИ» П. Л. Г. и представителя истцов М. А. А., проверив дело, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Г-х А. Н., Г-х, В. У., Г-х С. В., Г-х В. В. обратились в суд с иском к ОАО «ПНИТИ» о признании права общей долевой собственности в порядке приватизации, на квартиру № дома 36 по Б. Гагарина г. Перми в равных долях за каждым. В обоснование своих требований истцы указали, что данное жилое помещение было предоставлено Г-х В. У. 13.09.1985 г. в связи с трудовыми отношениями с предприятием, оно является изолированным состоит из двух комнат, коридора и совмещенного санузла. После вселения в указанное жилое помещение члены семьи из него не выезжали, иных мест жительства не имеют, В удовлетворении заявления о заключении договора безвозмездной передачи квартиры в собственность ответчиком в апреле 2007 г. отказано по тому основанию, что общежитие не является муниципальной собственностью, хотя ранее оно находилось в государственной собственности, а в 1993 г., в нарушение действующего законодательства, согласно плану приватизации было включено в уставный капитал ОАО «ПНИТИ», что лишило проживающих в нем граждан права на получение занимаемых жилых помещений в собственность.

В судебном заседании Г-х А. Н., Г-х, В. У., Г-х С. В., Г-х В. В. участия не принимали, просили рассмотреть дело в свое отсутствие, их представитель иск поддержала.

ОАО «ПНИТИ» в суд не явилось, о времени и месте судебного заседания извещено, ранее представитель ответчика иск не признал.

Третье лицо - территориальное управление федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пермскому краю в судебном заседании не участвовало, о дне и времени судебного заседания извещено

Судом постановлено решение, об отмене которого просит в кассационной жалобе ОАО «ПНИТИ» указывая, что суд неправильно применил нормы материального права и неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела. Статьей 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» установлен запрет на приватизацию гражданами помещений находящихся в общежитиях, что согласно позиции Конституционного суда РФ, данной в определении от 2 ноября 2000 года № 220-0, в силу целевого назначения и особого правового режима общежитий не свидетельствует о нарушении конституционных прав граждан, закрепленных в ст. ст. 40 и 35 Конституции Российской Федерации ст. 2 Закона распространяется на жилые помещения, не имеющие статуса общежития; г. е. жилые помещения, расположенные в

общежитии, не могут быть приватизированы; кроме того, общежитие не является муниципальным и принадлежит ответчику на праве собственности, и только собственник вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению. Суду следовало исходить из факта передачи жилых помещений в частную собственность коммерческой организации и это право зарегистрировано в порядке, установленном ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу ст. 167 ГК РФ применить последствия недействительности сделки. Вступившим в законную силу решением суда в удовлетворении иска жильцов общежития о применении двусторонней реституции по сделке приватизации в виде передачи общежития в федеральную собственность было отказано. С учетом ст. 7 ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» для приватизации жилья недостаточно наличия договора социального найма, также при рассмотрении плана приватизации на общем собрании трудового коллектива план был принят подавляющим большинством голосов и впоследствии не оспаривался; Г-х А. Н. приобрела акции ОАО «ПНИТИ» тем самым одобрила включение общежития в уставный капитал, добровольно отказалась от приобретения права собственности на занимаемое жилое помещение в общежитии.

Судебная коллегия в соответствии с требованиями ст. 347 ГПК РФ, проверив законность решения в пределах доводов кассационной жалобы, не находит оснований для ее удовлетворения и отмены решения суда.

Исходя из требований Закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» (ст. ст. 2, 18), Указов Президента РФ «Об использовании объектов социально-культурного назначения и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» от 10.01.1993 г. № 8 и «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» от 01.07.1992 г. № 721 передача зданий общежитий государственных предприятий в уставный капитал создаваемых в процессе приватизации акционерных обществ исключалась. То обстоятельство, что здание общежития Пермского научно-исследовательского технологического института незаконно было включено в уставный капитал акционерного общества, не может ограничивать права граждан, проживающих в данном общежитии, по сравнению с правами граждан, проживающих в зданиях общежитий государственных или муниципальных предприятий и переданных в ведение органов местного самоуправления, на отношения пользования жилыми помещениями которых, в соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», распространяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма и которые в соответствии со ст. ст. 2, 18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» Г*** В. У. в 1985 г. вселился в комнату № *** общежития, расположенного по адресу: г. Пермь, Б. Гагарина, 36, как работник предприятия ПНИТИ, в которой проживает до настоящего времени с членами семьи соистцами по делу.

Здание общежития находится в собственности ОАО «ПНИТИ» на основании плана приватизации от 17.11.1993 года.

Истцы ранее в приватизации жилья не участвовали.

При таких обстоятельствах суд сделал правильный вывод о том, что истцам не может быть отказано в приватизации жилого помещения в силу ст. 18 Закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» (в редакции от 23.12.1992 г.), поскольку акционерное общество является правопреемником государственного предприятия и жилищный фонд, находившийся в его хозяйственном ведении, мог быть передан ответчику в полное хозяйственное ведение, а не в собственность.

Поскольку истцы проживают в общежитии на тех же условиях, которые возникли до приватизации предприятия им не может быть отказано в приватизации жилого помещения, независимо от того, что закон, определяющий права лиц, проживающих в общежитии на условиях договора социального найма, ранее не предусматривал приватизацию общежитий. Проживание по договору найма заключенному с государственным предприятием, жилищный фонд которого при приватизации предприятия в соответствии с законом не по приватизации, позволяет им реализовать право, предусмотренное ст. 7 ФЗ РФ «О введении в действие ЖК РФ», в которой прямо указано, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями в общежитиях

применяются нормы о договоре социального найма.

Включение здания общежития в план приватизации, в силу данного обстоятельства, невыполнение требований указанной нормы закона относительно передач таких домов в ведение органов местного самоуправления не влияет на право получения жилого помещения в собственность истцов, с учетом требований ст. 18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в редакции закона РФ от 23.12.1992 г.).

Доводы кассационной жалобы не являются состоятельными поскольку не имеет значения наличие государственной регистрации права собственности на здание общежития за ОАО «ПНИТИ». Суд правильно констатировал незаконность нахождения здания в собственности частного предприятия, поэтому в силу ч. 1 ст. 166 ГК РФ, признания незаконности совершенной сделки не требовалось. Ничтожная сделка ничтожна с момента ее совершения и не влечет иных юридических последствий, кроме последствий, вытекающих из ее ничтожности. Поскольку здание общежития незаконно передано территориальным управлением федерального агентства по управлению федеральным имуществом предприятия при его приватизации государственная регистрация права собственности ОАО «ПНИТИ» является незаконной, в силу несоответствия требованиям ст. ст. 13, 17 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Истцы были вправе избрать такой способ защиты своего права, как передача занимаемого жилого помещения в собственность, исходя из наличия у них права на приватизацию.

ОАО «ПНИТИ» не опровергнуты доводы Г-х В. У. о том, что он был вселен в общежитие в связи с трудовыми отношениями, то есть по основаниям, предусмотренным ЖК РСФСР, доказательств того, что истец был вселен в общежитие самовольно или без иных законных оснований ответчиком в судебное заседание не представлено.

Поэтому права Г-х В. У. и членов его семьи не могут быть ущемлены в связи с тем, что здание находится в частной собственности и не передано в муниципальную собственность, т. к. реализация прав граждан не может быть поставлена в зависимость от добросовестного исполнения обязанностей соответствующими предприятиями и органами власти.

С учетом изложенного доводы кассационной жалобы отмену решения суда не влекут, они основаны на толковании законов, определяющих права собственника, без учета требований Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Всем доводам ОАО «ПНИТИ» судом дана надлежащая правовая оценка, с учетом всестороннего полного и объективного исследования имеющихся в деле доказательств оцененных в совокупности, в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ. Выводы суда, положенные в основу решения, должным образом мотивированы.

Иных правовых оснований, влекущих необходимость отмены решения суда, кассационная жалоба не содержит.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Мотовилихинского районного суда г. Перми от 31 июля по доводам кассационной жалобы ОАО «Пермский научно-исследовательский технологический институт» оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения

Суды за многократно перепроданные общежития

Исковое практически такое же как в предыдущем случае. Но есть особенности в приведении аргументов в обосновании права. Поэтому мы помещаем пример пояснений и решение.

от истца: З. Л. В.
г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, ком .

Объяснения в порядке ст. 174 п.2 ГПК РФ

В производстве Мотовилихинского районного суда г. Перми находится дело по заявлению З-ой. Л. В. о признании права собственности.

В соответствии со ст.9 ФЗ РФ «Об основах жилищной политики». *«При переходе государственных или муниципальных учреждений, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников предприятий, учреждений (если они определены) иных юридических лиц либо введение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе, права на приватизацию жилья.*

При ликвидации общественных объединений и отсутствии их правопреемников жилищный фонд, находившийся в их собственности, передается в муниципальную собственность района, города или входящих в них административно-территориальных образований с сохранением всех жилищных прав граждан и предоставлением права последующей приватизации жилых помещений».

Предметом данного иска является не истребование собственником имущества у приобретателя, в ходе которого приобретатель может быть признан добросовестным приобретателем, а иск **о признании права собственности на помещение в порядке приватизации. Поэтому решение суда по этому вопросу не может быть основано на добросовестности приобретения.**

В нарушение действующего законодательства здание общежития было включено в уставный капитал ОАО «СТЕМП» и продано на аукционе, в дальнейшем здание неоднократно перепродавалось, в настоящее время собственность на верхние 6 этажей здания по адресу бульвар Гагарина, 36, принадлежит Ожгихину Сергею Владимировичу. В результате истец не смогла воспользоваться своим законным правом на приватизацию занимаемого ею жилого помещения.

В Постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» Верховный Суд обратил внимание на то, что в силу действующего законодательства собственник, осуществляя по своему усмотрению права по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, не должен при этом нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. **Согласно постановлению Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93 № 11, от 25.10.96 № 10), п.4., где говорится, что**

«Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья. Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения».

При этом Президиум Верховного Суда указал, что *«Это положение не должно применяться,*

если правопреемники, изменившие форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации, в том числе и после введения в действие ст. 18 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В данном случае имели место факты купли-продажи заселенных жилых помещений. Что нарушало действующее законодательство.

Так в п.1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» было установлено, что при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, в состав приватизируемого имущества не могли быть включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в ведении администрации по месту расположения объекта.

Как указывает Президиум Верховного Суда на практике имелись случаи, когда в нарушение действующего законодательства после приватизации государственных и муниципальных предприятий жилые помещения в общежитиях не передавались в муниципальную собственность.

Согласно разъяснению Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2006 года. «На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям».

При этом ни в данном разъяснении Президиума Верховного суда, ни в каком - либо законе или ином нормативном акте не установлены ограничения в приватизации связанные с переходом права собственности на указанные жилые помещения принадлежавшие государственным или муниципальным предприятиям.

Более того, в статье 675 ГК РФ указано, «переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма». По условиям социального найма нанимателю предоставлено право приватизации жилых помещений и это право не должно быть нарушено в связи с тем, что общежитие по адресу г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, которое должно было быть передано в муниципальную собственность, в нарушение закона передано не было.

Как следует из протокола № 65 Постоянно действующей комиссии по координации приема имущества в муниципальную собственность города Перми от 18.03.2004 г. Утвержденного Заместителем Главы города – начальником департамента имущественных отношений Бирюкова В.В. Пунктом 3. Повестки дня рассматривался вопрос «О приеме в муниципальную собственность 1/3 здания общежития по бульвару Гагарина, 36 безвозмездно от предприятия –банкрота ОАО «СТЭМП»»

Было решено: По третьему вопросу: «отказать в приемке в муниципальную собственность 1/3 здания общежития по бульвару Гагарина, 36 от предприятия банкрота ОАО «СТЭМП», как объекта жилищного фонда не имеющего социальной значимости для администрации города, а также за отсутствием технических и правоустанавливающих документов на 1/3 здания по бульвару Гагарина, 36 » .

Соответственно, истец был лишен возможности воспользоваться своим правом на приватизацию, что соответственно нарушает положения Ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Если государство устанавливает в законе право граждан на получение жилья в собственность, то оно обязано обеспечить равные правовые условия и возможности для реализации этого права.

При вселении истца указанное общежитие находилось в государственной собственности, истец занимает жилое помещение на условиях договора социального найма, поэтому он имеет в силу изложенных норм Закона право на приватизацию жилого помещения. В соответствии с определением Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 13.03.2007 г. Дело № 33 -1021: «Не могут быть ущемлены права истца в связи с тем, что здание находится в частной собственности и не передано в муниципальную собственность, соответствующие распоряжения об этом не изданы, поскольку реализация прав граждан не может быть поставлена в

зависимость от добросовестного исполнения обязанностей соответствующими предприятиями».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 131–133 ГПК РФ
ПРОШУ: Исковые требования удовлетворить

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 сентября 2007 года

Мотовилихинский районный суд г. Перми в составе:

Председательствующего судьи Широковой Т.П.

при секретаре Лузиной О.В. с участием истицы З-ой.Л.В., представителя истицы Мальцевой А.А., представителя ответчика – адвоката в порядке ст. 50 ГПК РФ Б.О.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску З-ой. Л. В. к ЗАО «Управляющая компания «Арктика»,

установил:

З-на.Л.В. обратилась в суд с иском к ЗАО «Управляющая компания «Арктика» с требованием о признании права долевой собственности на изолированное жилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, комната № 0.

В обоснование заявленных требований истица указывает, что она и ее дочь, З-на.В. А. 1995 г.р., совместно проживают в спорном жилом помещении с 1995 года, куда были вселены на основании ордера № от 18.01.1995 года, истица имеет постоянную регистрацию по указанному выше адресу, ранее в приватизации она не участвовала.

В декабре 2006 года З-на.Л.В. обратилась в администрацию Мотовилихинского района г. Перми с просьбой о заключении договора на передачу занимаемой квартиры в их с дочерью собственность, но получила отказ на том основании, что здание, расположенное по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, не является государственной или муниципальной собственностью. Данное здание было включено в уставный капитал ОАО «СТЭМП» и продано на аукционе, впоследствии здание неоднократно перепродавалось, в настоящее время собственником шести верхних этажей, где находится занимаемое истицей жилое помещение, является ЗАО «Управляющая компания «Арктика». В результате данных действий истица и ее дочь не смогли воспользоваться законным правом на приватизацию занимаемого ими помещения.

Истица считает ничтожной сделкой приватизацию здания общежития по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36. То обстоятельство, что данное здание и расположенные в нем жилые помещения не переданы в муниципальную собственность, не должно препятствовать реализации ее права на приватизацию, считает, что занимает спорную комнату на условиях договора социального найма.

Определением Мотовилихинского районного суда г. Перми от 06.06.2007 года к участию в деле в качестве соответчика привлечен Ожгихина.С.В. (л. д. 45).

Впоследствии истица дополнила исковые требования: просила привлечь к участию в деле в качестве соответчика ООО «Авто-Трейд», просила признать мнимой сделку по продаже ООО «Авто-Трейд» О.С.В. комнаты № в общежитии, а договор купли-продажи данного помещения – незаключенным (л. д. 68).

Определением Мотовилихинского районного суда г. Перми от 26.07.2007 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю (л. д. 77).

В судебном заседании истица, ее представитель поддержали «Авто-Трейд» ЗАО «Управляющая компания «Арктика» истица отказалась, производство по делу к этим ответчикам прекращено, ООО «Авто-Трейд» и ЗАО «Управляющая компания «Арктика» привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

В соответствии со ст. 118 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду

о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по последнему известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

Ответчик Ожгихин.С.В., представители третьих лиц – ООО «Авто-Трейд» и ЗАО «Управляющая компания «Арктика» данное требование закона не исполнили, в связи с чем извещены судом о месте и времени слушания дела по последним известным адресам, в судебном заседании они не присутствовали.

Назначенная судом в порядке ст. 50 ГПК РФ в качестве представителя ответчика адвокат Б-на О.Ю. просила в удовлетворении заявленных исковых требований отказать.

Представитель третьего лица – ГУ Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю – в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, считает, что государственная регистрация права собственности Ожгихин С.В. на спорное жилое помещение была проведена в соответствии с требованиями закона.

Выслушав участников судебного процесса, исследовав материалы дела, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что в комнате № общежития, расположенного по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, проживают истица З-на. Л.В. и ее несовершеннолетняя дочь З-на. В.А.. Спорное жилое помещение было предоставлено истице АООТ «СТЭМП» на основании ордера №0. от 18.01.1995 года.

Истица имеет постоянную регистрацию по данному адресу, в полном объеме оплачивает жилье и коммунальные услуги. Данные обстоятельства участниками процесса не оспариваются, подтверждаются материалами дела (л.д. 27, 28-29, 33-34).

Также судом установлено, что здание общежития с расположенными в нем жилыми помещениями, в том числе и занимаемое истицей жилое помещение, в период приватизации государственного предприятия «СТЭМП» было включено в уставный капитал АООТ «СТЭМП», впоследствии помещения в общежитии неоднократно перепродавались, в настоящее время право собственности на спорную комнату зарегистрировано за Ожгихиным. С.В. Данные обстоятельства также не оспариваются участниками процесса и подтверждаются материалами дела (л.д. 7-13 51, 58 59, 81-93, 126).

Согласно ст. 1 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» Жилищный кодекс РФ введен в действие с 1 марта 2005 года.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникли после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 6 Жилищного кодекса РФ акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Согласно ранее действовавшему жилищному законодательству (ст. 4 Жилищного кодекса РСФСР, ст. 1 Закона РФ от 24.12.1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики») общежития относились к числу объектов жилищного фонда.

Согласно п. 5 ст. 2 Закона РФ от 03.07.1991 года № 1531-1 «О приватизации

государственных и муниципальных предприятий в РФ» действие данного закона не распространялось на объекты жилищного фонда.

Согласно ст. 18 Закона РФ от 04.07.1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности, либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Аналогичное требование закреплено ст. 9 Закона РФ от 24.12.1992 года № 4218-1» Об основах федеральной жилищной политики»

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом.

Согласно п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Анализ приведенных выше правовых норм свидетельствует о том, что в ходе приватизации государственного предприятия «СТЭМП» незаконно, вопреки требованиям законодательства в уставный капитал АОТ «СТЭМП» была включена часть здания общежития по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36 и расположенные в нем жилые помещения, в том числе спорное помещение. Таким образом, сделка приватизации АОТ «СТЭМП» в части включения в его уставный капитал части здания общежития является ничтожной, независимо от признания ее таковой судом. В таком случае недействительными являются и последовавшие после этого сделки купли-продажи части здания общежития и жилых помещений в нем.

В соответствии со ст. 7 федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным и муниципальным предприятиям или ЖК РФ о договоре социального найма.

Таким образом, к правоотношениям по пользованию истицей занимаемой комнатой в общежитии, следует применять правила о социальном найме жилых помещений, при этом действующее законодательство разрешает приватизацию жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, в общежитиях. Передача здания общежития в частную собственность, совершенная с нарушением законодательства, не может служить препятствием для реализации гражданами гарантированного ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» права граждан на жилье и возможность получение жилья в собственность. При этом согласно нормам ст. 135 ЖК РСФСР, ст. 675 ГК РФ переход права собственности на жилое помещение не влечет расторжение или изменение договора найма жилого помещения, новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. При этом право истицы З-ой. Л.В. на спорную жилую площадь лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

Согласно ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомстве фонд), на условиях социального найма вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность, либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Согласно плану комнаты № в общежитии по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36 (л.д. 85), данная комната является изолированной и может быть объектом приватизации.

Истица З-на.Л.В. ранее в приватизации не участвовала, какого-либо жилья в собственности не имеет. Данные обстоятельства сторонами не оспариваются, подтверждаются материалами дела (л.д. 6, 14). В таком случае истица, а также ее несовершеннолетняя дочь вправе получить в собственность бесплатно в порядке приватизации занимаемое ими жилое помещение – комнату № в здании общежития по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36.

Руководствуясь статьями 194–198 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования З-ой. Л. В. удовлетворить.

Признать за З-ой. Л. В., З-ой. В. А. право долевой собственности на изолированное жилое помещение, а именно комнату №0, жилой площадью 18,1 кв.м. по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36.

Настоящее решение является основанием для внесения Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве долевой собственности за З-ой.Л.В., З-ой. В.А. на изолированное жилое помещение №0, жилой площадью 18,1 кв.м. по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 36, а также основанием для внесения Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о прекращении права собственности Ожгихиным.С.В. на изолированное жилое помещение, общей площадью 24,9 кв.м., в том числе жилой площадью 18,1 кв.м., расположенное на 14 этаже в 15-ти этажном здании общежития по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, бульвар Гагарина, 36.

Решение в срок 10 дней может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Мотовилихинский районный суд г. Перми.

Судья

Широкова Т.П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Введение</i>	3
<i>Законодательная база</i>	5
<i>Тарифы</i>	11
<i>Борьба против выселений</i>	13
<i>Выселение в связи задолженностью</i>	13
<i>Выселение в связи с окончанием договора найма</i>	21
<i>Суды по приватизации</i>	27
<i>Приватизация в государственном жилищном фонде</i>	27
<i>Приватизация комнат в общежитиях включенных в уставной капитал</i>	32
<i>Суды за многократно перепроданные общежития</i>	46

Электронную версию брошюры и другие материалы смотрите
на сайтах:
www.revkom.com
www.ikd.ru

Пермь - 2008