КОПИЯ

Дело

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(полный текст)

14 сентября 2021 года г. Севастополь
Нахимовский районный суд города в составе:
Председательствующего судьи – Романова С.А,
при секретаре – Пержинской К.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению
к Департаменту капитального строительства города
третье лицо: Департамент имущественных и земельных
об оспаривании отказа в приватизации жилого помещения и возложении обязанности заключить такой договор,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику, в котором просит признать незаконным решение Департамента капитального строительства города от 01 апреля 2021 года №ОПР/21-57 об отказе в приватизации жилого помещения с кадастровым номером №91:04:001002:2553, расположенное по адресу: Российская Федерация, ком. 59, площадью 14,8 кв.м. и обязать ответчика заключить с ней договор о передаче в собственность в порядке приватизации данного жилого помещения.

В обоснование иска указано, что на основании ордера от 18 ноября 1996 года она занимает по договору социального найма жилое помещение – комнату по улице М

По указанному адресу зарегистрирована с 19 ноября 1996 года, а 03 ноября 2016 года с ней заключен договор социального найма в письменном виде. При обращении к ответчику с заявлением о приватизации жилого помещения ей отказали в связи с передачей занимаемой ею квартиры в оперативное управление ГБУ «Горжилфонд».

От Истца поступило ходатайство о проведении судебного заседания без его участия и участия его представителя.

В судебное заседание ответчик своего представителя не направил, о времени и месте извещен надлежащим образом. В суд представил возражение, согласно которого спорная квартира передана в оперативное управление ГБУ «Госжилфонд» и у ответчика отсутствуют полномочия по заключению о передаче в собственность спорного жилого помещения. Кроме того, спорное жилое помещение является помещением в общежитии и приватизации не подлежит.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, был извещен.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд счёл возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 1 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" 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 статьей 2 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Статьей 6 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

В силу статьи 7 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется, и государственная пошлина не взимается.

Согласно части 1 статьи 10 Закона города от 5 июня 2019 года N 507 - ЗС "О порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда города в специализированный жилищный фонд, формируемый в соответствии с настоящим Законом, не подлежат включению принятые в государственную собственность города жилые помещения, предоставленные гражданам в порядке, установленном законодательством, действовавшим на территории города до 18 марта 2014 года, и использовавшиеся ими в качестве служебных помещений или общежитий, располагающихся в жилых домах, зданиях, ранее находившихся в государственной собственности органов государственной власти а также принадлежавших государственным или коммунальным предприятиям (учреждениям)

Частью 2 статьи 10 Закона города "О порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда города предусмотрено, что правоотношения по пользованию жилыми помещениями, предоставленными в соответствии с частью 1 настоящей статьи, регулируются разделом III Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, к правоотношениям, связанным с правом пользования спорной квартирой применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность в соответствии с положениями статьи 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Согласно частям 1 и 2 статьи 60 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных данным кодексом. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

В соответствии с частью 1 ст. 62 ЖК РФ предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

В соответствии с частью 1 ст. 8 ГК РФ, 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.

Статьей 10 ЖК РФ предусмотрены основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности; в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом; из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

То есть, в действующем в настоящее время Жилищном кодексе Российской Федерации определено, что заключение договора социального найма жилого помещения осуществляется на основании решения органа

местного самоуправления о предоставлении жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

Судом установлено, что спорное жилое помещение является предметом заключенного между мной и ответчиком по договору социального найма от 03 ноября 2016 года а само жилое помещение занимает и в нем постоянно проживает с 1996 года на законных основаниях (л.д.35,36), что подтверждается ордером 18 ноября 1996 года (л.д.37) и регистрацией по месту жительства, следовательно, в пользование данная комната была предоставлена до введения в действие на территории города законодательства Российской Федерации.

08 июля 2019 года спорное жилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, ком. 59, площадью 14,8 кв.м. было поставлено на кадастровый учет с присвоением кадастрового № и внесено как объект недвижимого имущества а 15 марта 2016 года комната внесена в реестр собственности

С момента вселения истец несет расходы по содержанию указанного жилого помещения, оплате коммунальных услуг, поддерживает за счет собственных средств комнату в пригодном для проживания состоянии. На момент заключения договора социального найма в 2016 году и обращения с заявлением о приватизации являлась гражданином Российской Федерации.

В удовлетворении поданного заявления о приватизации ответчиком было отказано (решение Департамента капитального строительства города от 01 апреля 2021 года №ОПР/21-57) по мотиву передачи спорного жилого помещения в оперативное управление ГБУ «Госжилфонд» (передано согласно сведений из возражения в соответствии с распоряжением Правительства г.Севастополя №143-РП от 03.062019 года), а также наличия разночтения в адресе и площади комнаты №59 (л..27-28).

Однако, в силу вышеприведенных норм законодательства, данное жилое помещение не могло быть передано в оперативное управление, поскольку уже было занято физическим лицом, являющимся гражданином РФ, на условиях социального найма и с которым такой договор был заключен и оформлен в письменном виде, поэтому имеет право приватизировать указанную комнату.

При этом, суд отмечает, что из содержания пункта 3 Постановления Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 (ред. от 18.07.2016) "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к
фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" следует, что отнесение жилых помещений к
фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма.

После принятия решения о присвоении жилому помещению статуса "служебное" данное жилье должно быть зарегистрировано как служебное в установленном порядке в органах государственной регистрации недвижимости.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, видно, что в отношении спорного жилого помещения зарегистрировано право собственности города

При этом сведения об отнесении жилых помещений к виду жилых помещений специализированного жилого фонда в Едином государственном реестре отсутствуют.

Наряду с этим, установленные разночтения в площади и адресе занимаемого помещения не являются существенными и создающими препятствия в заключении договора в передаче в собственность жилого помещения, поскольку из представленных истцом ответчику и суду документов установлено, что получила жилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, ком. 59, площадью 14,8 кв.м., которое было поставлено на кадастровый учет с присвоением кадастрового № 91:04:001002:2553, а технические ошибки (при их наличии) может быть устранено и после передачи жилого помещения в собственность.

Руководствуясь ст. ст. 194 – 199 Гражданско-процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление - удовлетворить.

Признать незаконным решение Департамента капитального строительства города от 01 апреля 2021 года №ОПР/21-57 об отказе в заключении договора о передаче в собственность в порядке приватизации жилого помещения с кадастровым номером №91:04:001002:2553, расположенное по адресу: Российская Федерация, ком. 59, площадью 14,8 кв.м.

Обязать Департамент капитального строительства города заключить с года рождения, уроженкой дер. Турец Мирского района Барановичевской обл. договор о передаче в собственность в порядке приватизации жилого помещения с кадастровым номером №91:04:001002:2553, расположенное по адресу: Российская Федерация, ком. 59, площадью 14,8 кв.м.

Решение суда может быть обжаловано в Севастопольский городской суд через суд, принявший решение, в течении месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 19.09.2021 года.

Судья Нахимовского районного
суда г. Севастополя С.А. Романов

Решение, определение, постановление, приговор вступило в законную силу

«КОПИЯ ВЕРНА»