

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 декабря 2008 года

г. Новосибирск

Калининский районный суд г. Новосибирска
в составе:

председательствующего судьи
при секретаре

Белик Н.В.
Рожковой М.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____,
_____ к мэрии г. Новосибирска об установлении фактов проживания,
признании помещения жилым, признании права собственности на жилое помещение,

установил:

_____ действуя в своих интересах и в интересах несовершеннолетних _____, обратилась в суд с иском к мэрии г. Новосибирска об установлении фактов проживания, признании права собственности на жилое помещение, указав, что на основании договора найма жилого помещения в общежитии № 7 от 24.09.2004г. они были вселены в ком.145 в общежитии по ул. Народная,65 в г. Новосибирске. Указанное общежитие было передано в муниципальную собственность. С момента заселения и по настоящее время общежитие не укомплектовывалось мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха. Ремонт ими осуществлялся за свой счет. Оплачивая за занимаемую комнату, они оплачивают и социальный наем. По данным ФГУП «Ростехинвентаризация» занимаемая ими комната числится как «ленинский уголок». Однако фактически это помещение соответствует правовому режиму жилых помещений, что подтверждается фактом заключения договора найма; на занимаемую комнату истцу выдают выписку из домовой книги; в выписке из лицевого счета _____ числится квартиросъемщиком; помещение соответствует строительным, санитарным нормам, применяемым к жилым помещениям. В приватизации занимаемого помещения истцам было отказано. Ранее ими не было использовано их право на участие в приватизации. В г. Новосибирск истцы приехали в ноябре 1999г. из г. Грозный. Сразу по приезду они проживали в г. Обь без регистрации по ул. Сигнальная,14 кв.2, 18.12.2003г. они были зарегистрированы по этому адресу, и проживали там до 24.09.2004г. В сентябре 2004г. им предоставили комнату 145 в общежитии по ул. Народная,65, где они и проживают по настоящее время. С 21.10.2004г. по этому адресу они были зарегистрированы по месту пребывания, при этом постоянная регистрация была в г. Обь. С 12.07.07г. они зарегистрированы в спорном помещении. Просят суд установить факт проживания _____ до ноября 1999г. в г. Грозном. Установить факт проживания _____ с ноября 1999г., а _____ с 29.01.2001г. по 18.12.2003г. в г. Обь НСО, по ул. Сигнальная,14 кв.2. Признать за _____ право общей долевой собственности в равных долях на жилое помещение в виде комнаты 145 по ул. Народная,65 в г. Новосибирске (л.д.6-9).

В последствии истцы дополнили свои исковые требования (л.д.72) и просили признать помещение, общей площадью 18,1 кв.м. по адресу г. Новосибирск, ул. Народная,65 ком.145 – жилым помещением.

Истец _____, действуя в своих интересах и как законный представитель несовершеннолетних _____, пояснила, что она родилась и выросла в г. Грозном. В октябре 1999г. она с двумя детьми приехала в Новосибирск. Жили в г. Обь, без регистрации, не было ни работы, ни документов. В пустующей комнате, с помощью местных жителей, навели порядок, поставили окна, двери, стали там жить. В 2003г. прописались по ул. Сигнальная,14, когда выписались по запросу из г. Грозного, истица сформировала себе паспорт, и свидетельства о рождении детей. В 2001г. она родила дочь Амину, в 2007г. - сына. Ранее в приватизации они все не участвовали. Ее муж отказался от участия в приватизации указанной комнаты в их пользу. Общежитие сначала предоставили на время, но она и осталась жить там с семьей.

Представитель истца – Сазонова В.В., на основании доверенности от 19.09.2008г., выданной _____ ком на 3 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Новосибирска Ващук Л.А. по акту № 5787, в судебном заседании в полном объеме поддержала заявленные требования и позицию своего доверителя по делу. Пояснила также, что спорное помещение по всем параметрам соответствует жилому.

Представитель ответчика мэрии г. Новосибирска в суд не явился, был извещен о времени и месте рассмотрения данного гражданского дела, о причинах неявки суду не сообщил.

3-е лицо – _____, в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания дела извещен надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщил.

Представитель 3-его лица - УФРС по НСО в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщили. Ранее просили о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.74).

Представитель 3-его лица – администрации Калининского района г. Новосибирска, в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщили. Ранее просили о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.82).

Представитель 3-его лица – ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Новосибирский филиал, в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщили. Ранее просили о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.84).

В судебном заседании были допрошены свидетели _____ Л.А., которые пояснили, что _____ приехала в г. Новосибирск в ноябре 1999г. с двумя детьми. До 2004г. они жили в г. Обь по ул. Сигнальная,14 кв.2, потом переехали в г. Новосибирск, в общежитие по ул. Народная,65. В 2001г. у _____ родилась дочь, в 2007г. – сын, они родились уже, когда _____ проживала в г. Новосибирске.

Суд, выслушав пояснения истца, ее представителя, свидетелей, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему выводу:

В силу ст.ст.264, 265 ГПК РФ суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан и организаций, том числе и установление других имеющих юридическое значение фактов. Суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, или при невозможности восстановления утраченных документов.

24.09.2004г. был заключен договор №7 найма жилого помещения в муниципальном общежитии между МУ «ДЗЖКХ» Калининского района г. Новосибирска и _____, которым в пользование _____ предоставлено жилое помещение – комната 145 по ул. Народная,65 в г. Новосибирске, в том числе на семью: _____ 26.11.1997г. рождения (л.д.14), _____, 28.07.1999г. рождения (л.д.15), _____ 29.01.2001г. рождения (л.д.16).

На регистрационный учет по данному адресу семья _____ встала 12.07.2007г. (л.д.13), 20.11.2007г. по этому же адресу был зарегистрирован сын _____, – _____, 16.10.2007г. рождения (л.д.17).

По данному адресу с 21.10.2004г. _____ была зарегистрирована по месту пребывания по 01.06.2005г., с 27.05.2005г. по 27.08.2005г. вместе с ней были зарегистрированы _____, _____, _____ (л.д.20). Далее регистрация по месту пребывания продлялась с 14.12.2006г. по 14.12.2007г.; и с 01.06.2006г. по 01.12.2006г. (л.д.21).

Из имеющихся в деле документов усматривается, что с 18.12.2003г. по 05.07.2007г. _____, _____ были зарегистрированы по месту жительства по адресу г. Обь НСО, ул. Сигнальная,14 кв.2: _____ зарегистрирована по этому же адресу с 04.12.2003г. по 05.07.2007г.; _____, – с 20.11.2003г. по 05.07.2007г. (л.д.34).

Статьей 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. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Поскольку истцы являются беженцами из Чеченской республики РФ, что подтверждается отметкой на проездных билетах а также копиями свидетельств о рождении детей и аттестата об образовании истицы _____, суд полагает, что установление факта проживания в ином порядке, кроме судебного, в данном случае, невозможно, однако, это имеет для истцов юридическое значение, т.к. позволит использовать предоставленное Законом право на участие в приватизации.

В настоящем судебном заседании из пояснений истца и свидетелей, письменных доказательств установлено, что _____, _____, _____ в Новосибирскую область приехали в конце октября 1999г. из г. Грозного, стали проживать в г. Обь по ул. Сигнальная,14 кв.2, жили там без регистрации, и были зарегистрированы по данному адресу в декабре 2003г.

У суда нет оснований ставить под сомнение истинность фактов, сообщенных свидетелями. Данных о какой-либо заинтересованности свидетелей в исходе дела нет, их показания соответствуют

и не противоречат обстоятельству _____, сведения о которых содержатся в других собранных по делу доказательствах.

Также, факт проживания _____ в г. Грозном подтверждается копией ее аттестата об основном общем образовании (л.д.19), копией свидетельства о ее рождении (л.д.18), копией обменной карты (л.д.99, 100).

По сообщению № 520 от 30.03.2006г (л.д.98) Администрации Муниципального образования города Оби _____ было дано разрешение на оформление регистрации, как вынужденных переселенцев по адресу ул. Сигнальная, 14 кв.5 _____ и ее трех детей.

В силу требований ч.2 ст.20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Следовательно, несовершеннолетние _____, _____ до ноября 1999г. также проживали в г. Грозном, вместе со своей матерью _____, а после ноября 1999г. по 18.12.2003г. они, вместе с матерью проживали в г. Обь по ул. Сигнальная, 14 кв.2, как и _____, родившаяся 29.01.2001г.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что в этой части заявленные иски требования обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В судебном заседании установлено, что дом № 65 по ул. Народная в г. Новосибирске использовался ОАО «НЗХК» в качестве общежития.

Жилые помещения в строении, имеющем статус общежития, по адресу г. Новосибирск, ул. Народная, 65, включены в реестр муниципального имущества г. Новосибирска на основании: договора безвозмездной передачи (дарения) от 17.06.2004г. № 40241 (л.д.23), договора безвозмездной передачи (дарения) № 40386 от 25.06.2004г. (л.д.24-25), постановления мэрии г. Новосибирска № 240 от 09.03.2004г. (л.д.26-27) и перечня к нему (л.д.28), акта от 20.08.2004г. (л.д.29) и перечня к нему (л.д.30).

Как указывалось выше, статьей 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.

Тот факт, что спорное помещение не принадлежит на праве собственности физическим и юридическим лицам, подтверждается письменными доказательствами (л.д.31).

Вместе с тем согласно выкопировке из поэтажного плана здания (л.д.32) по сведениям ФГУП «Ростехинвентаризация» помещение 145 по адресу ул. Народная, 65 в г. Новосибирске значится как «ленинский» уголок.

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.

Конституционный суд РФ в своем определении от 02.11.2000г. № 220-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Советского районного суда г. Краснодара о проверке конституционности ст.4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» указал, что 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.

В соответствии со ст.ст.94, 105 ЖК РФ, жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы, обучения и оборудуются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

В настоящем судебном заседании установлено, что комната, которую занимает семья Магомедовых, укомплектована принадлежащей им мебелью, ремонт в комнате они производят своими силами, за собственные средства. При таких обстоятельствах, целевое назначение здания 65 по ул. Народная г. Новосибирска, как жилья для временного проживания граждан, отсутствует, одни

только конструктивные особенности дома не могут служить основанием для распространения на него статуса общежития.

Поскольку, законодательный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях (ст.4 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ») связан с их специальным, целевым назначением как жилья для временного проживания, а статус дома 65 по ул. Народная изменился и сохраняется органом местного самоуправления лишь формально, на жилое помещение, занимаемое истцом, распространяется общий правовой режим.

Одновременно, судом учитывается, что в соответствии с экспертным заключением ФГУП «ЦГЭ в НСО» от 25.08.2008г. № 10-3\4729 (л.д.46) выполненные перепланировка, переоборудование и переустройство помещения № 145 по ул. Народная,65 под жилое помещение не противоречит требованиям СанПиН 42-121-4719-88 «Санитарные правила устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ».

ООО «ПСК ГорСтройРемПроект» по результатам обследования несущих и ограждающих конструкций помещения общежития № 145 в жилом доме по ул. Народная,65 выдало заключение (л.д.47-56), в соответствии с которым: в целом состояние части здания можно оценить как удовлетворительное. Жилой дом может эксплуатироваться длительное время при соблюдении режима текущих и капитальных ремонтов согласно ВСН 58-88(р). Перекрытия первого этажа находятся в удовлетворительном состоянии. На момент обследования сверхнормативных прогибов и признаков снижения несущей способности не установлено. Несущие стены находятся в работоспособном состоянии, на момент обследования трещин и повреждений не обнаружено. Мероприятия по устройству жилого помещения в помещении Ленинского уголка не ухудшили состояние конструкций здания, не увеличили сверх допустимого, нагрузки на существующие перекрытия. Обследуемое помещение соответствует всем строительным и санитарным нормам, применяемым к жилым помещениям, и может использоваться как жилое помещение. Использование обследуемого помещения как жилого, не ухудшает эксплуатационные качества конструктивных элементов здания, не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью, рекомендуется к утверждению в установленном законом порядке.

Кроме того, из имеющихся в деле документов (л.д.10-11, 12, 13) усматривается, что в настоящее время помещение № 145 по ул. Народная,65 в г. Новосибирске фактически эксплуатируется как жилое помещение, и его назначение как «Ленинский уголок», сохраняется лишь формально.

Таким образом, суд приходит к выводу, что в данной части исковые требования истцов также обоснованы и подлежат удовлетворению.

Придя к данному выводу, суд учел тот факт, что оплата за данное помещение истцами производится из расчета оплаты жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договор на вселение в указанное помещение с истцами заключен на право занятия жилого помещения, несмотря на то обстоятельство, что ответчик не принимает каких-либо мер к переводу указанного помещения из разряда нежилых в жилое.

Исходя из ст. 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

В силу п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. N 8 "Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий" (признан утратившим силу с 29 марта 2003 г. Указом Президента Российской Федерации от 26 марта 2003 г. N 370) 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, поскольку из вышеперечисленных документов усматривается, что в нарушение действующего законодательства после приватизации ОАО «Новосибирского завода Химконтратов», который ранее являлся государственным предприятием, жилые помещения в данном общежитии не были переданы в муниципальную собственность, а произведены данные действия лишь от ОАО «НЗХК» в 2004 году, постольку, на возникшие правоотношения должны распространяться те же положения, что и регулирующие порядок приватизации, жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям.

В силу ч. 2 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо, указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Следовательно, граждане, которые занимают жилые помещения в общежитиях, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Следует учитывать, что приватизации подлежит только изолированное жилое помещение (квартира или комната), поскольку по смыслу ч. 2 ст. 62 ЖК РФ неизолированное жилое помещение не может быть самостоятельным предметом договора социального найма.

Как усматривается из выкопировки из поэтажного плана здания (л.д.32) и выписки из ЕГРОКС (л.д.31) комната № 145 расположенная в д. 65 по ул. Народная в г. Новосибирске имеет общую площадь размером 18,1 кв.м.

Как указывалось выше, суд пришел к выводу, что данное помещения является жилым.

С истцами был заключен договор найма жилого помещения в общежитии № 7 от 24.09.2004г. (л.д.10-11).

Однако, как указывалось ранее, общежития, переданные в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

_____ зарегистрирована в данном жилом помещении с 12.07.2007г. в качестве нанимателя (л.д.13), вместе с ней зарегистрированы ее дети _____, _____, _____ с 12.07.2007г., с 20.11.2007г. зарегистрирован сын _____, а с 12.07.2007г. муж – _____ (л.д.44).

Из выписки из лицевого счета (л.д.42), видно, что _____ оплачивает не проживание в нежилом помещении в общежитии, а стоимость жилищных и коммунальных услуг в комнате № 145 д.65 ул. Народная г. Новосибирска, которые включают все параметры договора социального найма жилого помещения, а оплата вносится в кассу участка № 4 ООО «УК «ЖКХ-Гарант».

В настоящем судебном заседании из пояснений истца установлено, что истец не состоит в трудовых отношениях с органами местного самоуправления, проживает в спорном жилом помещении, предоставленным последним не на период исполнения им работы.

В силу статьи 11 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Из представленных документов (л.д.13, 20, 21, 33, 34) и выводов суда, изложенных выше, усматривается, что с момента принятия данного закона истца и ее дети проживали в г. Грозном Чеченской республики, до ноября 1999г., а затем в жилых помещениях г. Новосибирска и Новосибирской области, состояли на регистрационном учете в жилых помещениях г. Новосибирска, и не использовали право приватизации жилья, что подтверждается справками МУ «Городское жилищное агентство» (л.д.37, 38, 39, 93, 94, 95, 96, 97) и УФРС по НСО (л.д.88, 89, 90, 91, 92) и МУ «ДЕЗ» - УК (л.д.35-36).

При этом суд учитывает, что согласно справке (л.д.40, 86, 87) в результате военных действий на территории Чеченской республики архив филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» полностью уничтожен. По данным подразделения по г. Грозному за _____, _____, _____ жильё не числится.

На основании изложенного, суд пришел к выводу, что отказ мэрии г. Новосибирска в передаче _____ в собственность спорного жилого помещения (л.д.22), является незаконным, и нарушающим конституционные права истца, в связи, с чем заявленные иски требуют признания права собственности на указанное жилое помещение подлежат удовлетворению в полном объеме.

Как указывалось ранее, с данным иском в суд обратились 5 истцов, следовательно, у них возникнет право общей собственности на данное жилое помещение, а в связи с тем, что всех истцов нельзя отнести к супругам и к членам крестьянского (фермерского) хозяйства, то указанная собственность должна быть долевой.

В силу ст. 245 ГК РФ данные доли являются равными, поскольку сторонами по настоящему делу не заявлено иного.

При этом судом учитывается, что супруг _____ (л.д.44) отказался от участия в приватизации занимаемого жилого помещения (л.д., 43,101).

В судебном заседании стороны не ставили вопрос о взыскании судебных расходов понесенных в связи с рассмотрением настоящего дела.

Руководствуясь ст. ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования _____, _____, _____ к мэрии г. Новосибирска об установлении фактов проживания, признании помещения жилым, признании права собственности на жилое помещение – удовлетворить полностью.

Установить факт проживания _____ с 04.07.1991г. по ноябрь 1999г. в г.Грозном Чеченской Республики.

Установить факт проживания _____ с ноября 1999г. по 18.12.2003г. по адресу НСО, г. Обь, ул. Сигнальная, 14 кв.2.

Установить факт проживания _____ 29 января 2001г. по 18.12.2003г. по адресу НСО, г. Обь, ул. Сигнальная, 14 кв.2.

Признать за _____, _____, _____ право общей долевой собственности на комнату № 145, находящуюся по адресу: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Народная, 65, по 1/5 доли за каждым.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение 10 дней со дня принятия решения в окончательной форме с подачей жалобы через Калининский районный суд г. Новосибирска.

Судья/подпись/

Решение в окончательной форме принято 15 декабря 2008 года.

Судья./подпись/

« копия верна»

Подлинник данного решения хранится в материалах гражданского дела № 2-1427/08г. Калининского районного суда г. Новосибирска.

Судья

Секретарь

Всего пронумеровано _____
подшито и скреплено _____
печатью _____