

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 апреля 2014 года

г.Казань

Приволжский районный суд города Казани в составе:
председательствующего судьи Уманской Р.А.,
при секретаре Махмутовой Л.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шамеевой Рашиды Тавлетбаевны, Мингазова Даниэля Рамилевича к Исполнительному комитету муниципального образования г.Казани, Муниципальному унитарному предприятию «Дирекция муниципальных жилищных программ», ОАО Казанский завод «Электроприбор» о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ответчикам о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, указав в обоснование исковых требований, что Шамеевой Р.Т. в соответствии с договором найма жилого помещения в общежитии № 139 от 28.03.2008 года было предоставлено жилое помещение в общежитии по адресу: г. Казань, ул.Гарифьянова, д. 25, кв. 15, комната 4. Истица была заселена в вышеуказанную комнату на основании ордера № 1630 серия 3 от 21.09.1987 года. Истица обращалась с заявлением в ОАО Казанский завод «Электроприбор» о приватизации указанного помещения, однако получила отказ. На основании изложенного истица просит признать за Шамеевой Рашидой Тавлетбаевной, Мингазовым Даниэлем Рамилевичем право собственности по 1/2 доли за каждым на комнату № 4 кв.15 дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани в порядке приватизации.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал.

Представители ответчиков - Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани, Муниципального унитарного предприятия «Дирекция муниципальных жилищных программ» в судебное заседание не явились, представили ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

ОАО Казанский завод «Электроприбор» в судебное заседании не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации *«каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».*

В соответствии со статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» *«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».

Согласно статье 4 Закона «не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения».

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплён жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения».

Согласно статье 19 Жилищного кодекса Российской Федерации «жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации».

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации «к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната».

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

В силу статьи 18 Закона РФ «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».

В соответствии с Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства № 42 от 26 января 2006 года: пункт 3. Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной

собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

Согласно ст. 7 ЖК РСФСР жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений.

Статьей 4 названного Закона установлен запрет на приватизацию жилых помещений в общежитии.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "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 и использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях, 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 договора социального найма, а также 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.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность на основании статьи 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

В соответствии с частью 1 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Урегулировав последствия отношений по передаче в муниципальную собственность жилых помещений, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям (учреждениям), Жилищный кодекс Российской Федерации не урегулировал последствия сходных отношений по передаче в

муниципальную собственность жилых помещений, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям (учреждениям) и впоследствии переданных предприятиям иной формы собственности в порядке приватизации. В связи с этим к отношениям по передаче в муниципальную собственность жилых помещений, которые ранее принадлежали государственным или муниципальным предприятиям (учреждениям) и впоследствии были переданы предприятиям иной формы собственности в порядке приватизации, подлежит применению статья 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", как регулирующая сходные отношения.

В соответствии с пунктом 3 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных Постановлением Правительства № 42 от 26 января 2006 года, *«отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также, если имеют обременения прав на это имущество».*

Из материалов дела судом установлено, что истцы зарегистрированы и проживают в комнате № 5 кв.15 дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани.

Согласно справке отдела соцкультбыта ОАО Казанский завод «Электроприбор» в общежитии по адресу: г. Казань, ул. гарифьянова, д. 25, проживает Шамеева Р.Т. с семьей в составе: Мингазовой Н.Н. и Мингазова Д.Р. (л.д. 18)

5.12.2013 года было оформлено согласие, удостоверенное нотариусом Медянцевой О.Г., в котором указано, что Мингазова Н.Н. не возражает против приватизации комнаты № 5 кв.15 дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани на имя Шамеевой Р.Т. (л.д. 24)

28.03.2008 года между ОАО Казанский завод «Электроприбор» и Шамеевой Н.Н. был заключен договор найма данного жилого помещения в связи с работой на заводе. (л.д. 10).

Финансовый лицевой счет на спорную комнату открыт на имя Шамеевой Р.Т., общая площадь жилого помещения составляет 24,93 кв.м, жилая – 16,4 кв.м (л.д.19).

Согласно выписке из домовой книги истица Шамеева Р.Т. проживает по указанному адресу с 17.11.1987 года (л.д.20).

Из справки Муниципального унитарного предприятия г.Казани «Дирекция муниципальных жилищных программ» № 11978 от 13.11.2013 года следует, что истица приватизированной жилой площади не имеет и свое право на приватизацию в г.Казани не использовала (л.д.22).

Из письма ОАО «Казанский завод «Электроприбор» №80-1-41е от 03.08.2009 следует, что Шамеевой Р.Т. отказано в связи с тем, что с указанного дома статус общежития не снят и общежитие находится в собственности РТ.

Наличие документов, свидетельствующих о нахождении данного дома в Республиканской собственности и отсутствие соответствующего акта органов

власти и местного самоуправления о передаче в муниципальную собственность дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани, по мнению суда, не может нарушать права граждан на приватизацию жилых помещений.

По смыслу указанного выше Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" 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.

Поэтому, независимо от того, были и не были переданы в муниципальную собственность занимаемые гражданами жилые помещения, граждане могут воспользоваться своим правом на их приобретение в собственность в порядке приватизации, иное положение противоречило было положениям статьи 35 Конституции Российской Федерации и статьи 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Согласно договору от 28.12.2004 года Министерством земельных и имущественных отношений РТ передано в безвозмездное пользование ОАО Казанский завод «Электроприбор» государственное имущество согласно Перечню имущества и Акту приема-передачи, являющиеся неотъемлемой частью данного договора. В состав данного имущества вошло девятиэтажное кирпичное здание общежития по ул. Гарифьянова, 25 г. Казани.

Пунктом 2.4 указанного договора предусмотрено, что ОАО Казанский завод «Электроприбор» обязан: без письменного согласия Министерства земельных и имущественных отношений РТ не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться отчуждение имущества или какое-либо обременение предоставляемых заводу по договору имущественных прав, в частности, переход их к другому лицу.

Установлено, что постановлением руководителя ИК МО г.Казани от 30 мая 2007 года № 1030 жилые помещения (квартиры, комнаты и т.д.), находящиеся на балансе ОАО «Казанский завод «Электроприбор» по ул.Гарифьянова, 25, включены в перечень жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности г.Казани.

Согласно распоряжения Комитета земельных и имущественных отношений ИК МО г.Казани № 1245р от 16 июля 2008 года по обращению ОАО Казанский завод «Электроприбор» перечень жилых помещений (квартир, комнат и т.д.), находящихся на балансе ОАО «Казанский завод «Электроприбор» по ул.Гарифьянова, 25, исключен из утвержденного постановления руководителя ИК МО г.Казани от 30 мая 2007 года № 1030. В соответствии с выпиской Реестра государственной собственности РТ Министерства земельных и имущественных отношений РТ № 28/7 от 11 июня 2008 года дом № 25 по ул.Гарифьянова г.Казани находится в безвозмездном пользовании ОАО Казанский завод «Электроприбор» с 28 декабря 2004 года.

Поскольку в соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» при переходе государственных предприятий в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в их хозяйственном ведении, должен быть передан в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке, и учитывая то обстоятельство, что была осуществлена

приватизация ГУП Казанский завод «Электроприбор» путем преобразования в ОАО Казанский завод «Электроприбор», в его ведении находилось общежитие по адресу: ул.Гарифьянова, дом № 25, то суд считает, что данный дом подлежал передаче в муниципальную собственность, а не в безвозмездное пользование ОАО Казанский завод «Электроприбор», и отсутствие акта-приема передачи дома № 25 по ул.Гарифьянова г.Казани в муниципальную собственность, не изменяет его фактический статус жилого дома, так как данный дом, использовавшийся в качестве общежития, являющийся в соответствии с жилищным законодательством жилым и входящий в жилищный фонд, при переходе предприятия в иную форму собственности подлежал передаче в муниципальную собственность.

Учитывая то обстоятельство, что жилой дом № 25 по ул.Гарифьянова г.Казани, принадлежащий ГУП Казанский завод «Электроприбор» на праве безвозмездного пользования и использовавшийся в качестве общежития, подлежал передаче в муниципальную собственность в период преобразования ГУП Казанский завод «Электроприбор» в ОАО Казанский завод «Электроприбор», что и было сделано постановлением руководителя ИК МО г.Казани от 30 мая 2007 года № 1030, то суд считает, что в соответствии со ст.7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», после вступления ЖК РФ в законную силу – с 1 марта 2005 года, данный дом статус общежития утратил, и несмотря на отсутствие заключенного в письменной форме договора социального найма суд полагает, что истцы проживали в комнате № 4 квартиры №15 дома № 25 по ул.Гарифьянова г.Казани на условиях договора социального найма.

Суд считает, что наличие документов, свидетельствующих о нахождении данного дома в собственности государства и нахождении дома на балансе ОАО Казанский завод «Электроприбор», исключение распоряжением Комитета земельных и имущественных отношений ИК МО г.Казани № 1245р от 16 июля 2008 года данного дома из перечня домов, включенных в муниципальную собственность и отсутствие соответствующего акта органов власти и местного самоуправления о передаче в муниципальную собственность дома № 25 по ул.Гарифьянова г.Казани, не может нарушать права граждан на приватизацию жилых помещений.

Поскольку при передаче указанного дома в муниципальную собственность в соответствии со ст. 18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» все жилищные права граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений, сохраняются, истцы занимают жилое помещение, расположенное по адресу: г.Казань, ул.Гарифьянова, дом № 25, квартира №15, комната №4, на условиях договора социального найма, то суд считает, что они имеют право на приватизацию данного жилого помещения, поэтому требования истцов о признании за ними данного права являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Поскольку, как установлено судом и следует из материалов дела, занимаемое истцами жилое помещение в общежитии было передано в муниципальную собственность, истцы на законных основаниях занимают спорное жилое помещение и в настоящее время из-за отсутствия акта приема - передачи дома № 25 по ул. Гарифьянова г. Казани в муниципальную

собственность они не могут реализовать свое право на приватизацию по не зависящим от них причинам, истцы впервые обратились с требованием о приватизации жилого помещения и ранее своего права на приватизацию жилья не использовали, суд считает исковые требования о признании за ними права собственности по 1\2 доли за каждым на комнату № 4 кв.15 дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани в порядке приватизации обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь статьями 197-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Признать за Шамеевой Рашидой Тавлетбаевной, Мингазовым Даниэлем Рамиловичем право собственности по 1\2 доли за каждым на комнату № 4 кв.15 дома № 25 по ул. Гарифьянова г.Казани в порядке приватизации.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Татарстан в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме через Приволжский районный суд г.Казани.

Судья: подпись

Копия верна

Судья Приволжского районного
суда г. Казани РТ



Р.А.Уманская

Пролито, прокумеровано

т.

Судья Проводящий
районного суда

