КОПИЯ

Дело № 2-516/2014 14 февраля 2014 года

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Магаданский городской суд Магаданской области в составе:
председательствующего судьи Благодёровой А.Н.
при секретаре Захаровой В.В.
с участием истца Я представителей истца А.,
Кашуба В.Ф.,
представителя ответчика Департамента ЖКХ Павловой М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Магадане 14 февраля 2014 года гражданское дело по иску Я к Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана, обществу с ограниченной ответственностью «Социальное жилье» о признании статуса дома жилым общежитием, признании договоров недействительными,

УСТАНОВИЛ:

Я обратился в Магаданский городской суд с иском к Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана о признании статуса дома № 67 по улице Якутская в городе Магадане жилое общежитие, признании договоров от 16 января 2009 г., от 19 января 2009 г. управления многоквартирным домом № 67 по улице Якутская в городе Магадане недействительными.

В обоснование заявленных требований истец, сославшись на постановление мэра г. Магадана от 29 сентября 2006 г. № 1861, статью 92 Жилищного кодекса РФ, статью 168 Гражданского кодекса РФ, выписку из Единого государственного реестра прав в отношении дома 67 по улице Якутская указал, что дом, в котором он проживает имеет статус жилое общежитие, не является многоквартирным. Следовательно, договоры, заключенные между Департаментом ЖКХ и ОСС мэрии города Магадана и ООО «Социальное жилье» от 16 января 2009 г., 19 января 2009 г. об управлении многоквартирным домом с последующей их пролонгацией являются незаконными.

Определением судьи Магаданского городского суда от 09 января 2014 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика привлечено ООО «Социальное жилье». Определением Магаданского городского суда от 22 января 2014 г. процессуальное положение ООО «Социальное жилье» изменено на второго ответчика по делу.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил, что, указывая в просительной части иска на договоры управления многоквартирным домом от 16 января 2009 г. и от 19 января 2009 г., фактически имел в виду два приложенных к иску договора: от 16 января 2009 г. со сроком действия с 19 января 2009 г. и договор от 19 января 2011 г.

В судебное заседание не явились представители ответчика ООО «Социальное жилье», госоргана Управление Роспортебнадзора, извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

Суд, руководствуясь частью 5 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В судебном заседании истец требования подержал в полном объеме, просил признать дом, в котором он проживает жилым общежитием. Признать недействительными – ничтожными сделками - договоры управления многоквартирным домом от 19 января 2009 г. и от 19 января 2011 г. Настаивал на нарушении его прав как потребителя, поскольку он несет расходы на содержание жилья в большем размере, чем это предусмотрено для общежитий. Полагал, что оснований для признания дома многоквартирным не имеется, поскольку какие-либо реконструкции, перепланировки не производились.

Представитель ответчика с требованиями истца не согласилась по основаниям, изложенным в письменных возражениях от 22 января 2014 г., от 07 февраля 2014 г. В том числе заявила о применении срока исковой давности обжалования решения собственников, установленного п. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, пояснила суду, что жилые помещения в доме утратили статус общежития в силу закона, к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Указала, что жилые помещения специализированного жилищного фонда не могут находиться в частной собственности граждан. Истец является собственником квартиры № дома 67 по ул. Якутская. Договор найма специализированного жилого помещения имеет ряд существенных отличий от договоров социального найма.

Выслушав пояснения сторон, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

Жилищным кодексом РФ установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения, к которым относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 16). Статья 16 Жилищного кодекса РФ признает жилым домом 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 (часть 2), а квартирой - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком

доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3).

В Жилищном кодексе РФ не раскрывается понятие многоквартирного дома. Однако такое определение имеется в пункте 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В силу статьи 289 Гражданского кодекса РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Состав общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме, а также их права и обязанности в отношении данного имущества определены в статье 290 Гражданского кодекса РФ, статьях 36 - 40 Жилищного кодекса РФ.

Из приведенных положений закона следует, что под многоквартирным домом понимается дом, который имеет не менее двух квартир, отвечающих требованиям части 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ, а также принадлежащее собственникам этих квартир на праве общей долевой собственности общее имущество, в состав которого согласно части 1 статьи 36 названного кодекса входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Как следует из технического паспорта домовладения 67 по ул. Якутская в г. Магадане в доме находится более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, имеется общее имущество.

Таким образом, дом 67 по ул. Якутская в г. Магадане является многоквартирным домом.

Указание в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении дома 67 по ул. Якутская наименования объекта «общежитие» не может служить единственным основанием для признания дома общежитием в связи со следующим.

В силу пункта 2 части 1 статьи 92 Жилищного кодекса РФ, жилые помещения в общежитиях отнесены к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов (часть 2 статьи 92 ЖК РФ). Исчерпывающий перечень, назначение специализированных жилых помещений и категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены статьями 92 - 98 Жилищного кодекса РФ.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду решением органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в соответствии с установленным порядком и требованиями (часть 2 статьи 90 ЖК РФ) .

Постановлением мэра города Магадана от 29 сентября 2006 г. № 1861, статус дома 67 по ул. Якутская в г. Магадане изменен с отнесением его к жилищному фонду социального использования (пункт 1), для постоянного проживания граждан (пункт 2.2.).

Срок регистрации данных изменений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ни указанным постановлением, ни действующим законодательством не установлен.

Таким образом, жилой многоквартирный дом, в котором проживает истец утратил статус общежития, став составной частью жилищного фонда, регулируемого договором социального найма.

Этот вывод следует и из информации, представленной Управлением по учету и распределению жилой площади мэрии города Магадана (л.д. 110-112).

Истец является собственником квартиры в доме 67 по ул. Якутская в г. Магадане. Пояснил суду, что в собственность квартиру приобрел, приватизировав ее.

Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Магадан, ул. Якутская

176

д. 67 оформлены решения, в том числе о выборе управления многоквартирным домом ООО «Социальное жилье» (л.д.21).

16 января 2009 г. между муниципальным образованием город Магадан в лице Департамента жилищно-коммунального хозяйства и обслуживания социальной сферы мэрии города Магадана и ООО «Социальное жилье» заключен договор управления многоквартирным домом № 67 по ул. Якутская, со сроком действия с 19 января 2009 г. по 18 января 2010 г.

19 января 2010 г. между муниципальным образованием город Магадан в лице Департамента жилищно-коммунального хозяйства и обслуживания социальной сферы мэрии города Магадана и ООО «Социальное жилье» заключен договор управления многоквартирным домом № 67 по ул. Якутская, со сроком действия с 19 января 2010 г. по 18 января 2011 г.

19 января 2011 г. между муниципальным образованием город Магадан в лице Департамента жилищно-коммунального хозяйства и обслуживания социальной сферы мэрии города Магадана и ООО «Социальное жилье» заключен договор управления многоквартирным домом № 67 по ул. Якутская, со сроком действия с 19 января 2011 г. по 18 января 2012 г.

В силу ч. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Оспариваемые истцом договоры от 16 января 2009 г., от 19 января 2011 г. управления многоквартирным домом № 67 по улице Якутская в городе Магадане заключены на основании решения собственников жилых помещений, подписаны сторонами, содержат необходимые существенные условия для данного вида договоров, установленные статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

В судебном заседании установлено, сторонами не оспаривается, что и на дату рассмотрения дела управление жилым домом по адресу г. Магадан ул. Якутская, д. 67 осуществляет ООО «Социальное жилье».

Таким образом, доводы истца об отсутствии полномочий у пописавших дополнительные соглашения лиц со стороны ООО «Социальное жилье» не являются для признания сделки ничтожной и правового значения по настоящему делу не имеют, поскольку в силу п. 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

При изложенных обстоятельствах оснований для признания договоров от 16 января 2009 г., от 19 января 2011 г. управления многоквартирным домом № 67 по улице Якутская в городе Магадане недействительными не имеется.

В удовлетворении требований Янченко И.С. следует отказать в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Я к Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана, обществу с ограниченной ответственностью «Социальное жилье» о признании статуса дома № 67 по улице Якутская в городе Магадане жилое общежитие, признании договоров от 16 января 2009 г., от 19 января 2011 г. управления многоквартирным домом № 67 по улице Якутская в городе Магадане недействительными - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Магаданский областной суд через Магаданский городской суд в течение месяца со дня, следующего за днем изготовления мотивированного решения.

Установить день изготовления решения суда в окончательной форме – 19 февраля 2014 года.

Судья А.Н. Благодёрова

Подлинный документ в деле № 2-516/14
Дело находится в производстве
Магаданского городского суда.

Решение/определение вступило
в законную силу
«14» 05 2014 года
Секретарь

КОПИЯ

Судья Благодерова А.Н.

Дело № 2-516/2014
№ 33-356/2014

14 мая 2014 года

город Магадан

МАГАДАНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда в составе:

председательствующего Бобылева А.В.,
судей Адаркина И.А., Кречетова А.А.,
при секретаре Левыкиной Л.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Янченко Ивана Сергеевича к департаменту жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана, обществу с ограниченной ответственностью «Социальное жилье» о признании статуса дома жилым общежитием, признании договоров управления многоквартирным домом недействительными

по апелляционной жалобе Янченко Ивана Сергеевича на решение Магаданского городского суда от 14 февраля 2014 года, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Заслушав доклад судьи Магаданского областного суда Кречетова А.А., объяснения Янченко И.С. и его представителей Алексеева А.С., Кошуба В.Ф., поддержавших апелляционную жалобу, судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда

У С Т А Н О В И Л А:

Янченко И.С. обратился в Магаданский городской суд с иском к департаменту жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана (далее по тексту – Департамент ЖКХ) о признании дома № 67 по улице Якутской города Магадана жилым общежитием, признании договоров управления многоквартирным домом № 67 по улице Якутской города Магадана от 16 января 2009 года и 19 января 2011 года, заключенных между Департаментом ЖКХ и обществом с ограниченной ответственностью «Социальное жилье» (далее по тексту – ООО «Социальное жилье») недействительными.

В обоснование иска указал, что из постановления мэрии города Магадана от 29 сентября 2006 года №1861 и представленной им выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует, что дом № 67 по улице Якутской города Магадана не является многоквартирным

домом и имеет статус общежития, в связи с чем заключенные между Департаментом ЖКХ и ООО «Социальной жилье» договоры управления данным многоквартирным домом от 16 января 2009 года и 19 января 2011 года являются незаконными.

Определением суда от 09 января 2014 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО «Социальное жилье».

22 января 2014 года ООО «Социальное жилье» определением суда привлечено к участию в деле в качестве соответчика.

Решением Магаданского городского суда от 14 февраля 2014 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда, Янченко И.С. подал апелляционную жалобу, в которой просит данное решение отменить и принять по делу новое об удовлетворении исковых требований.

В обоснование жалобы указывает, что согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 ноября 2013 года дом № 67 по улице Якутской города Магадана является общежитием.

Доказательств того, что данный дом является многоквартирным, ответчиком суду не представлено.

Представители ответчиков, а так же Роспотребнадзора, извещенные о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, причины неявки суду не сообщили. На основании частей 3, 4 статьи 167, части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы, выслушав пояснения истца и его представителей, судебная коллегия по гражданским делам Магаданского областного суда приходит к следующему.

В соответствии со статьей 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, в числе прочего, относятся жилые помещения в общежитиях.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к

определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Согласно пунктам 6, 12 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений, утвержденных постановлением Правительства РФ 26 января 2006 года № 42 к общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, с учетом требований, установленных настоящими Правилами.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, постановлением мэра города Магадана от 29 сентября 2006 года № 1861 дом № 67 по улице Якутской города Магадана отнесен к жилищному фонду социального использования для постоянного проживания граждан.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Предъявляя требование о признании дома № 67 по улице Якутской города Магадана жилым общежитием истец, в нарушение требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представил доказательств включения данного дома в специализированный жилищный фонд с отнесением его к общежитиям на основании решения органа, осуществляющего управление муниципальным жилищным фондом.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что дом № 67 по улице Якутской города Магадана общежитием не является.

Поскольку в соответствии с приведенными выше нормами права основанием для включения дома в специализированный жилищный фонд является решение органа, осуществляющего управление муниципальным жилищным фондом, сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вопреки доводам апелляционной жалобы, не могут служить основанием для признания дома общежитием.

Иные доводы апелляционной жалобы правового значения для дела не имеют и не влияют на законность принятого судом решения, не опровергают выводов суда и не содержат указаний на новые, имеющие значение для дела обстоятельства, не исследованные судом первой инстанции.

Нарушений или неправильного применения норм процессуального права, которые бы привели или могли привести к неправильному разрешению дела, судом не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 328, статьей 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Магаданского городского ссуда от 14 февраля 2014 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Янченко И.С. – без удовлетворения.

Председательствующий подпись
Судьи подписи

Верно:
Судья Магаданского областного суда *А.А. Кречетов*
14 мая 2014 года

Подлинный документ в деле № 2-516/2014
Дело находится в производстве
Магаданского городского суда.