

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

25 ноября 2021 г.

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Ямпольской В.Д.,

судей Захаровой Е.Ю., Чабан Л.Н.,

при ведении протокола секретарем Мироновым А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса РФ гражданское дело по иску <ФИО>1 (правопреемника <ФИО>2) к администрации муниципального образования <Адрес...>, <ФИО>3, <ФИО>4 о признании права собственности на недвижимое имущество в порядке бесплатной приватизации.

Заслушав доклад судьи <ФИО>14 об обстоятельствах дела, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

<ФИО>2 обратился в суд с иском к администрации муниципального образования <Адрес...>, <ФИО>3, <ФИО>4 о признании права собственности на недвижимое имущество в порядке бесплатной приватизации.

В обоснование своих исковых требований указал, что на основании постановления администрации <Адрес...> №... от <Дата ...>, а также ордера №... от <Дата ...> ему предоставлена квартира №..., общей площадью 64,1 кв.м., жилой площадью 38,3 кв.м., расположенная по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> <Адрес...>. На правах членов нанимателя в указанной квартире были зарегистрированы: <ФИО>3 (дочь) и <ФИО>4 (внучка).

<Дата ...> между администрацией <Адрес...> с одной стороны и <ФИО>2, <ФИО>3 и <ФИО>4, с другой, заключен договор на передачу в собственность жилого помещения квартиры №... общей площадью 64,1 кв.м., расположенной по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>

В конце 1997 г. <ФИО>3 вместе со своей дочерью <ФИО>4 выехала из указанной квартиры, их место жительства истцу не известно. Вместе с тем <ФИО>2 проживает в спорной квартире, несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг.

Ввиду отсутствия двоих участников приватизации - дочери и внучки, <ФИО>2 лишен права произвести регистрацию права собственности на спорную квартиру на основании договора приватизации. Спорная квартира продолжает оставаться муниципальной собственностью.

Решением Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края от <Дата ...> <ФИО>3 и <ФИО>4 признаны утратившими право пользования квартирой №... общей площадью 64,1 кв.м., жилой площадью 38,3 кв.м. расположенной по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> и сняты с регистрационного учета по данному адресу.

На основании изложенного, с учётом уточненных требований, истец просил суд признать за ним право собственности на квартиру №... общей площадью 64,1 кв.м., жилой площадью 38,3 кв.м. расположенной по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> в порядке

бесплатной приватизации, поскольку действия <ФИО>3 и <ФИО>4 свидетельствуют об их отказе от своего права на объект.

Решением Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края <Дата ...> исковые требования <ФИО>2, удовлетворены в полном объеме.

Суд признал отсутствующим право собственности <ФИО>3, <ФИО>4 на квартиру, расположенную по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> квартира 90, общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой 38,3 кв.м. на основании договора приватизации на передачу в собственность жилого помещения от <Дата ...> между администрацией <Адрес...> и <ФИО>2, <ФИО>3, <ФИО>4. Признал за <ФИО>2 право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>, общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой 38,3 кв.м. на основании договора приватизации на передачу в собственность жилого помещения от <Дата ...> между администрацией <Адрес...> и <ФИО>2, <ФИО>3, <ФИО>4.

Суд также указал, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности <ФИО>2 на квартиру, расположенную по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>, общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой 38,3 кв.м. и государственной регистрации прекращения зарегистрированного права собственности на указанную квартиру за муниципальным образованием <Адрес...>.

Определением Октябрьского районного суда <Адрес...> от <Дата ...>, оставленным без изменения определением судьи Краснодарского краевого суда от <Дата ...>, <ФИО>3, <ФИО>4 восстановлен процессуальный срок для обжалования решения Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края <Дата ...>

Определением Октябрьского районного суда <Адрес...> от <Дата ...> произведена замена стороны истца <ФИО>2 в связи со смертью последнего <Дата ...>, на его правопреемника <ФИО>1

В апелляционной жалобе представителем <ФИО>3 и <ФИО>4 действующей на основании доверенности <ФИО>9 поставлен вопрос об отмене решения Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края <Дата ...> и принятии по делу нового судебного акта об отказе в удовлетворении исковых требований. Апелляционная жалоба мотивирована тем, что спорная квартира находится в совместной собственности, несмотря на то обстоятельство, что данное право не было надлежащим образом оформлено в регистрирующем органе, суд неправомочно лишил права собственности ответчиков на принадлежащую им долю квартиры. Кроме того, представитель ответчика указала на нарушение судом норм процессуального закона, выразившихся в ненадлежащем извещении ответчиков о времени и месте судебного разбирательства.

С учетом установленных пунктом 2 части 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса РФ нарушений, выразившихся в не извещении судом первой инстанции ответчиков <ФИО>3 и <ФИО>4 о рассмотрении дела, определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от <Дата ...> суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса РФ. К участию в деле в качестве третьего лица привлечена <ФИО>13 – собственник спорной квартиры <№...> по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> на основании договора купли-продажи от <Дата ...>

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель истца <ФИО>1, действующий на основании ордера <ФИО>8 поддержала исковые требования.

Представитель <ФИО>3, <ФИО>4 действующая на основании по доверенности <ФИО>9 в судебном заседании суда апелляционной просила в удовлетворении иска отказать, считая требования незаконными и необоснованными.

Представитель третьего лица <ФИО>13 действующая на основании доверенностей <ФИО>10 полагала, что иск подлежит удовлетворению.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещены своевременно и надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили, ходатайств об отложении судебного заседания не представили.

Руководствуясь положениями части 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия сочла возможным рассмотреть дело при данной явке.

Разрешая дело по правилам суда первой инстанции, заслушав участников процесса, судебная коллегия установила следующее.

На основании постановления администрации <Адрес...> <№...> от <Дата ...> <ФИО>2 на состав семьи три человека (он, дочь <ФИО>3 и внучка <ФИО>4) предоставлена трехкомнатная квартира <№...> общей площадью 64,1 кв.м., жилой площадью 38,3 кв.м. расположенная по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>.

<Дата ...> между администрацией <Адрес...> с одной стороны и <ФИО>2, <ФИО>3 и <ФИО>4, с другой, заключен договор на передачу в собственность жилого помещения, согласно которому <ФИО>2, <ФИО>3, <ФИО>4 в совместную собственность бесплатно передана квартира <№...> общей площадью 64,1 кв.м., расположенная по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>

Согласно выписке из реестра муниципальной собственности от <Дата ...> <№...>, квартира <№...>, расположенная в жилом доме по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>, является муниципальной собственностью.

Истец, обращаясь в суд с иском, указал, что в конце 1997 г. <ФИО>3 и <ФИО>4 выехали из спорной квартиры, в настоящее время их место жительства не известно, в связи с чем он лишен права оформить недвижимое имущество в собственность. Вместе с тем он проживает в спорной квартире, несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг. Однако спорная квартира продолжает оставаться муниципальной собственностью. Решить вопрос в ином порядке не представляется возможным, в связи с чем он просит признать отсутствующими право собственности ответчиков на спорную квартиру и признать право собственности за ним на основании договора приватизации на передачу в собственность жилого помещения от <Дата ...>.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, приходит к выводу о том, что данные исковые требования являются необоснованными.

В соответствии со ст. 217 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со ст. 2 Закона Российской Федерации от <Дата ...> N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" 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 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.

Согласно ст. 6 указанного Закона передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется уполномоченными собственниками этих 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 11 Закона каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в сохраняющем свою силу постановлении от <Дата ...> N 6-П, право граждан на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения появляется, существует и реализуется как субъективное право конкретного физического лица, фактически занимающего на правах нанимателя жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде. Указанное право приобретается гражданином в силу закона и является производным от его статуса нанимателя жилого помещения.

Установлено, что <ФИО>2 (с <Дата ...>) <ФИО>3 и <ФИО>4 (с <Дата ...>) значились зарегистрированными по адресу Краснодарский край, <Адрес...>, что подтверждается выпиской из лицевого счета от <Дата ...> за <№...>-к выданной кооперативом «Медик».

<Дата ...> <ФИО>2 обратился с заявлением в Новороссийский городской Совет народных депутатов о приватизации квартиры <№...> общей площадью 64,1 кв.м., расположенной по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> в совместную собственность на состав семьи три человека.

На основании постановления администрации <Адрес...> <№...> от <Дата ...> <ФИО>2 на состав семьи три человека была предоставлена вышеуказанная трехкомнатная квартира.

В случае, если жилое помещение на основании договора безвозмездной передачи в собственность в порядке приватизации было передано в совместную собственность, участники приватизации вправе определить долевую собственность в нем.

В силу ст. 3.1 Закона РФ от <Дата ...> N 1541-1 доли участников общей совместной собственности на жилое помещение признаются равными.

При этом, совместная собственность участников приватизации возникает одномоментно, права участников приватизации являются равными, и при отсутствии явно и безусловно выраженного отказа лица от участия в приватизации все лица, включенные в договор безвозмездной передачи жилого помещения становятся его собственниками.

Согласно статьи 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с пунктом 1 статьи 245 Гражданского кодекса РФ если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Согласно статье 247 Гражданского кодекса РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Поскольку спорная квартира предоставлялась не в единоличную собственность <ФИО>2, а также ответчиков <ФИО>4 и <ФИО>3, то они также приобрели право собственности на это жилое помещение. При этом, поскольку доли участников приватизации в праве собственности на жилое помещение не определены, соглашением установлены не были, при том, что правовых препятствий в изменении правового режима владения и пользования жилым помещением не имеется, их доли признаются равными, то есть по 1/3.

Доводы истца о том, что решением Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края от <Дата ...> <ФИО>3, <ФИО>4 признаны утратившими право пользования квартирой <№...> общей площадью 64,1 кв.м., расположенной по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> и сняты с регистрационного учета по данному адресу, не являются основанием для прекращения за ними права собственности на спорный объект.

Согласно справки ГУП КК «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» от <Дата ...> за <№...> объект недвижимости квартира <№...> общей площадью 64,1 кв.м., расположенная по адресу: Краснодарский край, <Адрес...> зарегистрирована в материалах БТИ, инвентаризационный номер <№...>, субъектами права числятся <ФИО>2, <ФИО>3 и <ФИО>4

В силу пункта 2 договора приватизации от <Дата ...> <ФИО>2, <ФИО>3, <ФИО>4 приобретают право собственности (владения, пользования и распоряжения) на жилое помещение (квартиру) с момента регистрации договора в Бюро технической инвентаризации. В случае смерти собственника квартиры все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

Согласно статьей 6 Федерального закона от <Дата ...> № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Судебной коллегией установлено, что договор от <Дата ...> был зарегистрирован в Бюро технической инвентаризации <Адрес...> <Дата ...> в реестровой книге 62 <№...>, что подтверждается соответствующей отметкой. Таким образом, с данной даты у участников

<ФИО>2, <ФИО>3 и <ФИО>4 возникло право совместной собственности на квартиру №... расположенную по адресу: Краснодарский край, <Адрес...>.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на спорную квартиру в ЕГРН не является доказательством отсутствия права собственности на нее у <ФИО>2, <ФИО>3 и <ФИО>4

Вместе с тем судебной коллегией достоверно установлено, что <ФИО>3 и <ФИО>4 имеют постоянную регистрацию в спорной квартире, однако в связи с проживанием в <Адрес...> с 2009 года оформили временную регистрацию по месту пребывания. <ФИО>2 являлся отцом <ФИО>3, материалами дела подтверждено, что стороны постоянно поддерживали родственные отношения.

В силу статьи 235 Гражданского кодекса РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Таких оснований для прекращения права собственности за <ФИО>3 и <ФИО>4 на спорное недвижимое имущество судебной коллегией не установлено. Ответчики от своего права собственности на спорную квартиру не отказывались. Тот факт, что ответчики не несут бремя содержания квартиры не является основанием для прекращения права собственности на принадлежащее им имущество. Истец не был лишен права обратиться в суд с иском о взыскании денежных средств за коммунальные услуги и иные расходы понесенные им по содержанию объекта недвижимости.

С учетом установленных фактических обстоятельств дела и приведенных выше норм материального права, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии законных оснований для удовлетворения исковых требований о признании отсутствующим права собственности ответчиков на спорную квартиру. Соответственно, требования о признании за <ФИО>1 (правопреемник <ФИО>2) права собственности на всю квартиру на основании договора приватизации на передачу в собственность жилого помещения от <Дата ...>, также не могут быть удовлетворены.

Доводы третьего лица <ФИО>13 о том, что на основании договора купли-продажи от <Дата ...> она приобрела спорный объект недвижимости и является добросовестным приобретателем квартиры, не принимаются во внимание, поскольку данное обстоятельство с учетом предмета и оснований заявленных требований не имеет правового значения при разрешении данного спора.

С учетом изложенного, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края от <Дата ...> и принятию по делу нового решения, которым в удовлетворении исковых требований <ФИО>1 (правопреемника <ФИО>11) отказать.

Руководствуясь статьей 328-330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Октябрьского районного суда <Адрес...> Краснодарского края от <Дата ...> – отменить.

Принять по делу новое решение.

В удовлетворении исковых требований <ФИО>1 к администрации муниципального образования <Адрес...>, <ФИО>3, <ФИО>4 о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации на квартиру – отказать.

Постановление может быть обжаловано в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в кассационном порядке, определенном главой 41 Гражданского процессуального кодекса РФ, в срок, не превышающий трех месяцев со дня принятия постановления.

Председательствующий: В.Д. Ямпольская

Судьи краевого суда: Е.Ю. Захарова

Л.Н. Чабан

[версия для печати](#)

судебный акт опубликован 28.12.2021

