

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

22 мая 2014 года

г. Калининграда

Центральный районный суд г.Калининграда в составе: председательствующего судьи Ченцовой Л.В., при секретаре Масойть В.В., с участием помощника прокурора Центрального района г.Калининграда Кабисова А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Т.....ой Н.В., И.....ой К.С. к ОАО «Ремонтно - механический завод» о признании права собственности на жилое помещение, признании права пользования жилым помещением; встречному иску ОАО «Ремонтно - механический завод» к Т.....ой Н.В., И.....ой К.С. о выселении и снятии с регистрационного учета,

**УСТАНОВИЛ:**

Т.....а Н.В. и И.....а К.С. обратились в суд, указав в исковом заявлении, что ОАО «Ремонтно-механический завод» - собственник жилого дома №19 по ул.Чекистов г.Калининграда, в котором они проживают - требует от них освобождения занимаемой квартиры. Полагая, что они приобрели право пользования жилым помещением - квартирой №12, в которой ранее проживали вместе с родителями мужа (отца), а ныне имеют право пользования квартирой №3, предоставленной им для постоянного проживания после освобождения квартиры №12, в то время, когда ответчик незаконно приватизировал общежитие, а затем изменил его назначение как объекта капитального строительства, просят суд признать за ними право собственности по ½ доли за каждой на квартиру №3 дома №19 по ул.Чекистов г.Калининграда.

Воспользовавшись правом на уточнение иска и поддерживая первоначально заявленное требование, просят суд признать за ними право бессрочного пользования спорным жилым помещением.

ОАО «Ремонтно-механический завод», мотивируя правом собственника, обратился со встречным иском о выселении Т.....ой Н.В. и И.....ой К.С. и снятии их с регистрационного учета.

Т.....а Н.В., ее представитель Афремова О.Н. в судебном заседании исковые требования поддержали, дали пояснения, аналогичные изложенным в иске, встречный иск не признали.

И.....а К.С. в суд не прибыла, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Представитель ОАО «Ремонтно-механический завод» - Коновалова О.В. — иск не признала, поддерживая встречное требование. Суду пояснила, что здание по ул.Чекистов - 19 является собственностью ОАО «Ремонтно-механический завод». Спорное жилое помещение было предоставлено истцам на основе безвозмездного пользования. ОАО, действуя в соответствии со ст. 699 ГК РФ, более чем за месяц предупредило истцов о необходимости освобождения квартиры, что связано с его аварийным состоянием и передислокацией предприятия.

Третье лицо - администрация ГО «Город Калининград» - своего представителя в суд не направила.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, заслушав мнение прокурора, полагавшего необходимым иск удовлетворить, а во встречных требованиях отказать, суд нашел подлежащим удовлетворению встречный иск.

В соответствии со ст. ст. 209, 288 ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение и пользование жилыми помещениями в жилищном фонде коммерческого использования осуществляется в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса РФ, в силу статьи 671 которой по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда (ст. 688 ГК РФ).

Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, не требуется согласия остальных членов семьи.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с правилами статьи 53 ЖК РСФСР, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Если граждане, указанные в части второй статьи 53 ЖК РСФСР (члены семьи нанимателя), перестали

быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ).

В силу ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Положения названной статьи ГК РФ регламентирует срок договора коммерческого найма, являющегося разновидностью договора найма жилых помещений и заключаемого в домах частного жилищного фонда как фонда, находящегося в собственности юридических лиц.

В соответствии со ст. 18 Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, жилищный фонд, закреплённый за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданных учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежал приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находилось это имущество.

Решением Центрального районного Совета народных депутатов Исполнительного комитета №135 от 23 марта 1989 года администрации ремонтно-механического завода было разрешено заселить часть здания производственного корпуса завода по ул. Чекистов № 19 в г.Калининграде как общежитие.

Согласно сведениям, содержащимся в свидетельстве о государственной регистрации права КО-А № 028743, выданном Учреждением юстиции государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2000 года, строение, расположенное по адресу: Калининград, ул. Чекистов, дом 19, находится в собственности ОАО «Ремонтно-механический завод» на основании плана приватизации, утвержденного Комитетом по управлению имуществом Калининградской области от 08.09.1997г. №248-р и выписки комитета по управлению государственным имуществом области от 21 июля 2000 года №ЕМ-2061. Указанное строение представляет собой производственное здание со встроенным общежитием, общей площадью 2033,4 кв.м., что также подтверждается представленным в материалы дела техническим паспортом.

В 1984 году Нагорному Н.А. (свекру Т.....ой и бабушке И.....ой), работавшему на ремонтно-механическом заводе, была предоставлена к.№12 в доме №19 по ул.Чекистов г.Калининграда на весь состав семьи, включая И.....а СВ. (мужа и отца истца).

Т.....а Н.В. настаивала на том, что с 1992 года она проживала с И.....ым СВ. гражданским браком, а в 1996 году, с согласия других проживающих, она и дочь вселились в занимаемую ими квартиру, стали жить одной семьей и вести общее хозяйство, в связи с чем приобрели право пользования тем жилым помещением, на которое имели проживающие в нем лица - муж, его родители и брат.

Факт проживания в квартире №12 подтвердили в суде свидетели Юденкова А.Н. и Нагорная Т.Д. (свекровь, бабушка). Однако, довод о постоянном проживании одной семьей и ведении общего хозяйства с Нагорными подтвердила только Нагорная Т.Д. Свидетелю Юденковой А.Н., равно как и свидетелю Новиковой О.Г., допрошенной по ходатайству стороны истца, такие обстоятельства неизвестны.

Суд не доверяет свидетелю Нагорной Т.Д., заявившей о вселении невестки и внучки в качестве членов семьи и наделении их равными правами на жилое помещение в 1996 году, поскольку она является заинтересованным в рассмотрении дела лицом. Ее показания, как доказательство, также отклоняются ввиду наличия обстоятельства, свидетельствующего об обратном: регистрация истцов по месту жительства в квартире №12 была произведена в январе 2001 года, после того, как 5 декабря 2000 года Нагорным была выделена квартира №7 дома №22 по ул.Ростовской г.Калининграда и они были обязаны занимаемую квартиру освободить.

Свидетель Мирзоян А.С (генеральный директор ремонтно-механического завода) - категорически отрицал факт обращения к нему Нагорного с заявлением о регистрации сына, невестки и внучки по месту своего жительства в период с 1996 до решения вопроса о предоставлении квартиры по ул.Ростовской.

Истцами же не оспаривалось, что до 2001 года лично они с заявлением о регистрации по месту жительства в администрацию ремонтно-механического завода не обращались. Правом на регистрацию ребенка (И.....ой К.С.) родители не воспользовались, несмотря на то, что согласия лица, представившего помещение, не требовалось.

Данные обстоятельства указывает на отсутствие намерений у нанимателя наделять невестку и внучку равными с ним правами, а также на желание истцов сохранить жилищные права на то жилое помещение, в котором были зарегистрированы -кв. №2 дома №17 по Правдинскому шоссе п.Курортного.

Свидетель Глебов Ю.Н., допрошенный по ходатайству стороны ответчика, проживающий в том же доме, утверждал, что И....., его жена и дочь постоянными жильцами общежития не являлись.

В соответствии с действующим в то время жилищным законодательством после освобождения Нагорным Н.А. квартиры №12 права членов его семьи на жилое помещение не сохранялись - ни в силу ст. 53 ЖК РСФСР, ни в силу ст. 108 ЖК РСФСР. Поэтому даже при вселении в квартиру № 12 в качестве членов семьи истцы не могут заявлять о праве пользования квартирой №3 на тех же условиях.

Спорная квартира №3 предоставлена И.....у СВ. на состав семьи три человека на основании протокола совместного заседания администрации и профсоюзного комитета ОАО «РМЗ» №34 от 5 декабря 2000 года, в то время, когда ОАО «Ремонтно-механический завод» являлся собственником жилого дома №19

по ул.Чекистов г.Калининграда; права ОАО в судебном порядке не оспорены.

Из выводов технического отчета, выполненного ОАО «Институт «Калининграджилкоммунпроект» №13-0883-ТО следует, что общее техническое состояние основных конструкций здания ограничено работоспособное и недопустимое, а так же размещение жилых помещений, расположенных на вышележащих этажах не соответствует требованиям СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», в целях обеспечения безопасности при дальнейшей эксплуатации рекомендовано выполнить демонтаж здания. В случае демонтажа несущих и ограждающих конструкций первого этажа помещения, расположенные на 2-4 этажах не могут быть использованы для эксплуатации как общежитие.

В судебном заседании представителем ОАО «Ремонтно-механический завод» представлен Акт №3 от 23 апреля 2014 года обследования помещения расположенного по адресу г. Калининград, ул. Чекистов, дом 19, из которого следует, что здание подлежит сносу. Приказом генерального директора от 6 мая 2014 года издан соответствующий приказ о сносе.

Поскольку утверждение об аварийном состоянии строения доказательствами не опровергнуто, у суда отсутствуют основания для вывода о злоупотреблении правом собственника.

Учитывая требования ст. ст. 671, 683, 684 ГК РФ, суд полагает, что договор коммерческого найма, на основании которого истцы имели право пользования спорным помещением, прекратил свое действие по решению наймодателя.

ОАО «Ремонтно-механический завод» выполнена предусмотренная статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность по предупреждению нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма жилого помещения путем направления уведомления, полученного ответчиками 9 октября 2013 года.

В связи с вышеизложенным занимаемое истцами помещение подлежит освобождению.

Истцами заявлено о пропуске срока исковой давности на обращение в суд с иском о выселении, который не может быть применен в споре, поскольку ОАО «Ремонтно-механический завод», являясь собственником жилого помещения, по существу заявил требования об устранении всяких нарушений права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении иска Т.....ой Н.В., И.....ой К.С. о признании права пользования и права собственности на квартиру №3 дома №19 по ул.Чекистов г.Калининграда отказать.

Встречный иск ОАО «Ремонтно-механический завод» удовлетворить.

Выселить Т.....у Н.В. и И.....у К.С. из квартиры №3 дома №19 по ул. Чекистов г.Калининграда без предоставления другого жилого помещения с одновременным снятием с регистрационного учета.

Взыскать с Т.....ой Н.В. и И.....ой К.С. расходы по уплате госпошлины в размере 2000 рублей, по 1000 рублей с каждой.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г.Калининграда в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 27 мая 2014 года.

**Судья:**

**Копия верна:**

**Судья:**

**Секретарь:**