

Муниципальные «общезития»: проблемы приватизации

Пермь 2012

**Авторский коллектив:
С.Л. Шестаков, А.А. Жуков, Е.Г. Рожкова**

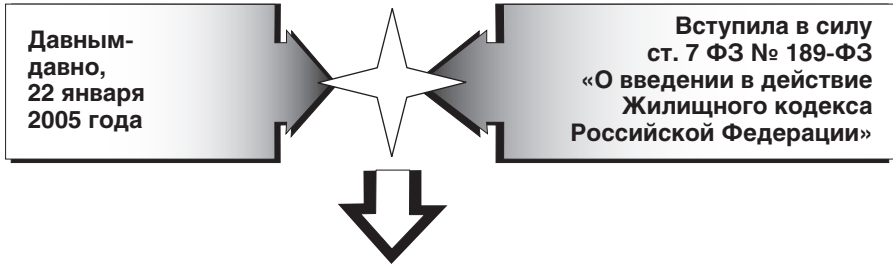
Издание подготовлено специалистами Пермского Фонда содействия ТСЖ, имеющими давнюю и обширную практику защиты прав граждан на приватизацию жилых помещений в т.н. бывших «общежитиях», находящихся в муниципальной собственности.

Сборник содержит рекомендательные материалы для граждан, сталкивающихся с административным произволом при реализации своего законного права при приватизации своего жилья в данной специфической категории жилищного фонда. Конкретные алгоритмы противодействия призваны помочь в окончательном решении этой до сих пор злободневной проблемы.

Издание предназначено для граждан и инициативных групп, должностных лиц органов местного самоуправления, специализированных некоммерческих организаций в Перми, Пермском крае и других регионах России.

Издание осуществлено в рамках субсидии, предоставленной на конкурсной основе из бюджета Пермского края социально ориентированным некоммерческим организациям в 2011 году, проект «Обеспечение социальной включенности в жилищной сфере»

Суть проблемы



«К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным и муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.».

Иными словами,

все общежития, находящиеся в муниципальной собственности, автоматически стали многоквартирными домами (пусть и не совсем обычными), а люди, там проживающие, автоматически стали жить на условиях социального найма и получили право приватизировать свои жилые помещения в самом обычном порядке.

ОДНАКО, по неясным до сих пор причинам, эти естественные желания граждан в течение уже более 7 лет встречают со стороны муниципальных чиновников отпор разной степени интенсивности...

Методы противодействия гражданам в вопросе приватизации жилья в муниципальных «общечитиях»

<i>Действия чиновников</i>	<i>Оценка действий</i>	<i>Пояснения</i>
<p>Отказ признавать выписки из финансово-лицевого счета в качестве документа, подтверждающего право пользования жилым помещением.</p>	<p>Незаконно, выписка произвольно исключается из перечня документов, подтверждающих право пользования жилым помещением.</p>	<p>Данный документ обычно упоминается в перечне документов для приватизации в соответствующих Положениях.</p>
<p>Требование предоставить ордер или выписку из совместного решения администрации и профкома предприятия о предоставлении жилого помещения.</p>	<p>Такое требование незаконно и избыточно по сравнению с другими многоквартирными домами муниципального жилищного фонда, т.к. достаточно выписки из финансово-лицевого счета.</p>	<p>Практически всегда такую выписку или ордер предоставить невозможно, архивы уничтожены за истечением срока хранения.</p>
<p>Требование предоставить технический паспорт на жилое помещение из органов технической инвентаризации, самостоятельно оформленного гражданином.</p>	<p>Избыточно по сравнению с другими многоквартирными домами муниципального жилищного фонда. В данном случае граждане, проживающие в общежитиях, дискриминируются.</p>	<p>При проведении приватизации администрация сама обращается в органы технической инвентаризации и заказывает изготовление экспликаций и оценки жилого помещения. К тому же для гражданина это излишние временные затраты.</p>

<p>Отказ в приватизации «койко-мест».</p>	<p>Не основано на законе. Помещение может быть приобретено в общую долевую собственность.</p>	<p>Согласно Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» никаких ограничений по приобретению жилых помещений в общую долевую собственность нет.</p>
<p>Отказ в принятии заявления, если в паспорте у заявителя стоит слово «общежитие», без указания номера комнаты.</p>	<p>Незаконно. Паспорт не относится к числу документов, подтверждающих право пользования жилым помещением.</p>	<p>Сведения о номере жилого помещения содержится в выписке из финансово-лицевого счета.</p>
<p>Отказ в выдаче справок, выписок; отказ в приеме заявления на приватизацию.</p>	<p>Прямое превышение полномочий, чаще всего по указанию вышестоящих чиновников.</p>	<p>Позиция меняется при элементарной настойчивости со стороны граждан. В крайних случаях можно обращаться в прокуратуру.</p>

Основные нарушения закона

1

Отказ в приватизации жилья гражданам, проживавшим до передачи “общежитий” в муниципалитет на так называемых “койко-местах”.



Подобные отказы являются незаконными, поскольку после передачи здания в муниципальную собственность **правовой режим использования абсолютно всех жилых помещений в нем автоматически изменяется**. Возникают правоотношения по договору социального найма жилого помещения, который действует в отношении всего изолированного жилого помещения. Гражданам, совместно проживающим в жилом помещении, предоставляется равный объем прав по договору социального найма, в том числе право на приватизацию жилья, которым они и могут воспользоваться, приобретя занимаемое жилое помещение **либо в общую долевую собственность, либо в собственность любого из них**.

!

Встречаются попытки **подселения** на это самое «койко-место».

Однозначно – гражданин проживает в таком помещении на условиях социального найма, заключенном **на все изолированное жилое помещение**, соответственно, вселить к нему кого-либо по решению муниципалитета невозможно по определению.

2

После передачи зданий в муниципалитет, чиновники **отказываются** оформлять с гражданами в письменном виде договоры социального найма, а затем, в свою очередь, **ссылаясь на отсутствие письменных договоров социального найма**, не дают людям приватизировать их жилье.

«Букет»
доводов

гражданин не может предоставить ордер на жилое помещение или решение о предоставлении жилого помещения

у гражданина имеется в собственности другое жилье, следовательно, по мнению чиновников, он не является нуждающимся в жилом помещении

гражданин не работал на предприятии, в ведении которого находилось общежитие до его передачи в муниципалитет

Все эти доводы являются незаконными!

Обуславливать подписание договора найма предоставлением ордера нельзя. Подтверждением существования договора найма в отношении занимаемого жилого помещения в равной мере является **наличие открытого финансового лицевого счета.**

Сами граждане вселялись в общежитие не самоуправно, каких-либо злоупотреблений или нарушений при вселении не допускали. **Наличие же открытых финансовых лицевых счетов на жилые помещения само по себе исключает возможность самоуправного вселения.**

Столь же незаконен отказ чиновника от подписания договора социального найма, мотивированный **наличием у гражданина в собственности другого жилого помещения.**

Каждый гражданин РФ, в том числе и житель общежития, **имеет право иметь в своей собственности столько жилых помещений, сколько хочет и может себе позволить** – они могут быть ему подарены, получены в наследство, построены или куплены на собственные средства. Приобретение другого жилого помещения совсем не означает, что прекращается договор найма в отношении жилого помещения в “общежитии”. **Ключевым является тот момент, что гражданин не участвовал ранее в приватизации.**

Таким же незаконным является отказ от подписания договора социального найма с гражданином, который **не работал на предприятии, в ведении которого находилось общежитие.**

Жилое помещение в общежитии часто предоставлось на период работы, службы или учебы, **но не в связи с работой, службой или учебой именно на том предприятии,** в ведении которого находилось общежитие. Именно из этого всегда исходила и исходит правоприменительная практика.

Если гражданин получил спорное жилое помещение с учетом сложившегося порядка вселения, то у него возникло законное право на пользование жилым помещением, то есть **с ним уже заключен договор найма жилого помещения, который в момент передачи здания в муниципалитет автоматически становится договором социального найма.**



С 22 января 2005 года, либо с момента передачи здания в муниципалитет, если передача произошла после указанной даты, **этот договор, в силу прямого указания закона, стал договором социального найма**, вне зависимости от того, хочет или не хочет ставить чиновник свою подпись под его письменным текстом.



В момент передачи в муниципалитет автоматически изменяется правовой режим использования самого жилого помещения, вне зависимости от того, каким был правовой режим использования данного жилого помещения непосредственно до его передачи в муниципальную собственность.



Договор найма жилого помещения уже заключен, и был он заключен гражданином до передачи здания в муниципалитет тогда, **когда он в комнату вселился и стал платить за жилое помещение и коммунальные услуги**. Никаких условий и препятствий при подписании договора социального найма муниципалитет устанавливать не вправе. **Это простой технический акт.**



Необходимым и достаточным основанием для заключения договора соцнайма является только то, что здание общежития было **построено за счет государственных средств**, изначально **находилось в ведении государственного предприятия** и в дальнейшем было **передано в ведение органов местного самоуправления**.

Какие правильные и удивительные вещи говорят нам суды!

Из Постановления Конституционного суда РФ
от 11 апреля 2011 г. № 4-П

Признать статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» **не соответствующей Конституции Российской Федерации**, ее статьям 19 (части 1 и 2), 40 (часть 1) и 55 (часть 3), **в той мере, в какой содержащаяся в ней норма** – по смыслу, придаваемому ей сложившейся правоприменительной практикой, – **не допускает возможность применения норм Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма** к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, **если эти жилые помещения были предоставлены гражданам на законных основаниях после 1 марта 2005 года** (даты введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации) **и здания, в которых они находятся, переданы в ведение органов местного самоуправления также после этой даты.**

Проще говоря:

Не имеет никакого значения, когда **все-лились** люди в «общежитие», сейчас находящееся в муниципальной собственности – **до или после 1 марта 2005 г.**, хотя бы и в 2012 году – они имеют полное право на приватизацию. Не имеет никакого значения, когда здание «общежития» **передано** в муниципальную собственность – **до или после 1 марта 2005 г.**, хотя бы и в 2012 году – люди имеют полное право на приватизацию.

Из обзора кассационной и надзорной практики Пермского краевого суда по гражданским судам за второе полугодие 2009 года

Факт нахождения здания общежития в определенный период времени в собственности акционерного общества **не влияет на возникновение у гражданина права на приватизацию** жилого помещения при передаче его в собственность муниципального образования.

...Юридически значимыми применительно к рассматриваемому делу являются следующие обстоятельства: жилое помещение ранее должно было находиться в жилом доме, принадлежавшем государственному предприятию; использовалось в качестве общежития; и в дальнейшем было передано в ведение органа местного самоуправления. **При этом то обстоятельство, что в определенный период времени жилое здание находилось в собственности акционерного общества, правового значения не имеет.**

...Распространение законодателем на такие жилые помещения правового режима пользования по договору социального найма означает, что данным жилым домом **с момента его передачи в ведение органов местного самоуправления был утрачен статус общежития.**

Проще говоря:

Не имеет никакого значения, **в чью собственность** граждане когда-то вселились, какие при этом у них **возникли договорные отношения**, сколько при этом у зданий **сменилось** «хозяев». В любом случае **при передаче здания в муниципальную собственность** у людей появляется законное право приватизировать занимаемое жилое помещение.

Из рекомендаций Пермского областного суда по рассмотрению споров, связанных с взысканием задолженности по оплате жилого помещения и коммунальным платежам

...отсутствие письменной формы договора не может свидетельствовать об отсутствии у лиц, пользующихся жилым помещением в государственном и муниципальном жилищном фонде, обязанности по оплате жилья и внесению коммунальных платежей.

...С учетом этого, соблюдением письменной формы договора социального найма является внесение платы за жилое помещение и коммунальных платежей, хотя бы по одной из квитанций, направленных лицу (лицам), проживающих в жилом помещении.

Проще говоря:

Факт отсутствия письменного договора социального найма не является поводом для отказа в приватизации. **Его даже совершенно не обязательно заключать в письменном виде.** А ведь проволочки в заключении такого договора – любимая игра различных ответственных лиц со стороны муниципалитета.

Исключительно значимая для всех вещь:

В *решении Пермской городской Думы от 25 мая 1999 г. № 54*, регламентирующем порядок приватизации жилья в муниципальном жилищном фонде г. Перми, в отношении состава документов, подтверждающих право пользования жилым помещением, прямо и честно говорится:

«...- ордер и(или) договор социального найма или иной документ, подтверждающий право пользования жилым помещением.»

О чем же нам просить суд?

Просительную часть искового заявления, имеющего целью получение в собственность занимаемого жилого помещения, **можно сформулировать в 4 различных вариантах**

1

Поставить вопрос о признании за жителем муниципально-го «общежития» права собственности на занимаемое им жилое помещение **в порядке приватизации**.

!

Такой вариант очень удобен **простотой исполнения** вынесенного судебного постановления с соответствующей резолютивной частью. Гражданин избавляется от излишних временных затрат на заключение договора приватизации. **Решение суда само по себе будет являться основанием** для регистрации права собственности гражданина на его жилье.

2

В иске указать требование **о возложении обязанности на орган местного самоуправления заключить договор приватизации** занимаемого жилого помещения.



В этом случае вы теряете время на оформление договора приватизации, но **в свидетельстве о государственной регистрации права собственности будет указан договор, а не судебное решение** (если это вам надо).



Потребовать **признания права пользования по договору социального найма,**
либо
возложения обязанности на орган местного самоуправления **заключить договор социального найма** занимаемого жилого помещения.



Это, в случае вынесения положительного решения суда, **позволяет взять дополнительное время для решения вопроса о приватизации** своего жилья – если время пока позволяет еще подумать над данным вопросом.

**ОДНАКО,
В ЛЮБОМ
СЛУЧАЕ
ПОМНИМ:**



Требование о возложении обязанности на орган местного самоуправления заключить договор социального найма занимаемого жилого помещения будет явно излишним, поскольку **договор социального найма и так уже заключен в силу прямого указания закона**, то есть вне зависимости от действий или бездействия сторон спорных правоотношений.

Рекомендации и пояснения по подготовке искового заявления о признании права собственности

<p>Какие факты и обстоятельства, которые входят в предмет доказывания по данному делу, нужно будет подтвердить при рассмотрении дела в суде?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обстоятельства, предусмотренные ст. 7 ФЗ “О введении в действие ЖК РФ”, касающиеся правовой судьбы общежития со дня сдачи его в эксплуатацию до момента заявления просьбы о приватизации жилья в нем; 2. Наличие отказа на заявление о подписании договора социального найма, о заключении договора приватизации или непоступление ответа в установленный срок. 3. Наличие законного права пользования спорным жилым помещением. 4. Круг пользователей данным помещением. 5. Неучастие ранее в приватизации жилья.
<p>Подведомственность и подсудность</p>	<p>Дело рассматривается районным судом по месту нахождения жилого помещения.</p>
<p>Кто является ответчиком?</p>	<p>Органы местного самоуправления, являющиеся собственниками жилых помещений.</p>
<p>Кто является третьим лицом (лицами)?</p>	<p>Члены семьи истца, не принимающие участия в приватизации.</p>
<p>Соблюдение прав несовершеннолетних</p>	<p>Несовершеннолетние, не пользовавшиеся правом приватизации, автоматически включаются в число истцов.</p>
<p>Предмет иска</p>	<p>Признание права собственности на жилое помещение в порядке приватизации. Признание незаконным отказа в приватизации занимаемого жилого помещения со стороны органа местного самоуправления, возложение обязанности заключить договор приватизации.</p>
<p>Чем доказывается наличие права пользования помещением?</p>	<p>Прилагаются (любой из данных документов):</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ордер на жилое помещение. ■ Решение администрации предприятия/профкома о предоставлении помещения. ■ Выписка из финансово-лицевого счета. ■ Договор социального найма.

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Иной документ, подтверждающий право пользования жилым помещением, в том числе счет-извещение на оплату жилищно-коммунальных услуг.
<p>Определение круга пользователей</p>	<p>Прилагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Справка из жилищной службы/управляющей организации о составе семьи. ■ Поквартирная карточка формы «Б».
<p>Чем доказывается тот факт, что истец не участвовал ранее в приватизации – если проживал в данном помещении до начала приватизации?</p>	<p>Прилагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Справка из жилищной службы/управляющей организации, подтверждающая дату вселения до начала приватизации и непрерывность проживания в данном жилом помещении.
<p>Чем доказывается тот факт, что истец имеет право на приватизацию – если он менял место жительства после начала приватизации в РФ?</p>	<p>Прилагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Справки органов технической инвентаризации всех территорий, где истец проживал после начала приватизации до возложения функций регистрации прав на недвижимое имущество на ФРС. ■ Сообщения территориальных Управлений Росреестра, если истец менял место жительства после возложения функций регистрации прав на недвижимое имущество на органы Росреестра.
<p>Оплата государственной пошлины</p>	<p>Прилагается:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Чек-ордер об оплате государственной пошлины в размере 200 руб.
<p>Почему госпошлина составляет 200 руб.?</p>	<p>В данном случае предметом спора является имущество, которое не подлежит оценке при передаче его в собственность граждан в порядке бесплатной приватизации.</p>

Основная аргументация для подготовки ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ

*о признании права собственности на жилое помещение
в порядке приватизации*

1

Я, Петрова Ирина Сергеевна, с октября 1989 года по настоящее время являюсь нанимателем жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Чащухина, 18 – 614.

2

Здание по ул. Чащухина, 18 было построено на государственные средства под нужды общежития и изначально принадлежало Государственному предприятию «Пермское строительное объединение «Главстрой».

3

В декабре 2009 года здание по ул. Чащухина, 18 было принято в муниципальную собственность.

4

Поскольку здание находится в муниципальной собственности, то нами было подано в МБУ «Управление муниципальным жилищным фондом города Перми» заявление об оформлении в надлежащей письменной форме договора социального найма занимаемого жилого помещения. Письмом МБУ «Управление муниципальным жилищным фондом города Перми» в оформлении договора социального найма нам было отказано.

5

Считаем отказ необоснованным и противоречащим действующему жилищному законодательству РФ, поскольку мы вселились в спорное жилое помещение в октябре 1989 года и в силу прямого указания закона с момента передачи здания в муниципалитет в декабре 2009 года, мы проживаем на условиях социального найма в жилом помещении, относящемся к муниципальному жилищному фонду социального использования.

6

По нашему мнению, все требования Ответчика (*Администрации города Перми*) по предоставлению от граждан некоего пакета документов с целью подписания с ними договора социального найма жилого помещения незаконны и необоснованны.

7

В силу прямого указания закона после передачи здания общежития в муниципалитет при наличии открытого финансового лицевого счета на жилое помещение для Администрации г. Перми возникает безусловная обязанность подписать договор социального найма жилого помещения с проживающими в нем гражданами при их на то волеизъявлении.

8

В соответствии со **ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»**, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы **ЖК РФ** о договоре социального найма.

9

Таким образом, в силу прямого указания закона, то есть вне зависимости от действий или бездействия участников спорных материальных правоотношений, жилищный фонд, находившийся в государственной собственности и переданный в муниципалитет, относится к жилищному фонду социального использования, и, соответственно, мы проживаем в занимаемом жилом помещении на условиях социального найма.

10

Оформление муниципалитетом в письменной форме договора найма – это не предоставление муниципалитетом жилого помещения по какому-либо из предусмотренных законом оснований, а всего лишь технический акт подтверждения ранее возникших правоотношений по поводу данного жилого помещения и одновременно подтверждение изменившегося в силу прямого указания закона правового режима использования жилого помещения.

11

Следовательно, по нашему мнению, никаких условий, препятствий и ограничений при оформлении в письменной форме договора социального найма муниципалитет устанавливать не вправе, в том числе не вправе проверять обоснованность предоставления гражданам жилого помещения прежним собственником-наймодателем.

12

Договор найма спорного жилого помещения с нами уже был заключен, и заключен до передачи здания в муниципалитет, когда в октябре 1989 года мы вселились в спорное жилое помещение и стали вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а в момент передачи здания в муниципалитет в декабре 2009 года этот договор в силу прямого указания закона стал договором социального найма, вне зависимости от наличия подписи муниципального чиновника под его письменным текстом.

13

Ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» прямо и непосредственно устанавливает, что договор социального найма является заключенным по самому факту пользования жилым помещением, не требуя облекать договор в письменную форму и независимо от наличия таковой. **В статье 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»** речь идет об изменении правового режима использования самих жилых помещений.

14

В момент передачи в муниципалитет автоматически изменяется правовой режим использования самого жилого помещения, вне зависимости от ранее возникших правоотношений сторон по договору найма жилого помещения, то есть вне зависимости от того, каким был правовой режим использования (специализированный, коммерческий и т.п.) данного жилого помещения непосредственно до его передачи в муниципалитет.

15

Следовательно, то обстоятельство, что в определенный период времени здание общежития находилось в собственности частного юридического лица, правового значения для возникновения договора социального найма не имеет.

16

Распространение Законодателем на жилые помещения в таком здании правового режима социального использования означает, что с момента их передачи в ведение органов местного самоуправления ими был утрачен статус общежития, и, соответственно, лицо, законно занимающее такое жилое помещение, с момента его передачи в ведение органов местного самоуправления проживает в нем на условиях социального найма.

17

Муниципалитет фактически оспаривает заключенный между нами и прежним собственником-наймодателем договор найма в отношении спорного жилого помещения. По нашему мнению, делать это муниципалитет не вправе, поскольку стороной данного договора при его заключении не являлся.

18

Таким образом, необходимым и достаточным основанием для возникновения договора социального найма на занимаемое жилое помещение, переданное в муниципальную собственность, согласно **ст. 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»**, является только то, что здание общежития было построено за счет государственных средств, изначально находилось в ведении государственного предприятия и в дальнейшем было передано в ведение органов местного самоуправления.

19

Между тем, отказ МБУ «Управление муниципальным жилищным фондом города Перми» в оформлении договора социального найма жилого помещения является препятствием в заключении договора приватизации занимаемого нами жилого помещения.

20

Согласно **ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»** граждане РФ, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность.

Консультации и контакты

Консультирование по вопросам приватизации жилых помещений в муниципальных «общежитиях»

Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья

г. Пермь, ул. Монастырская, 12, оф. 401, 4 этаж
тел. 235-00-63, 277-50-49
e-mail: citos@perm.raid.ru
www.csiconsulting.ru

- юрист Фонда, адвокат Адвокатской палаты Пермского края
Шестаков Станислав Леонидович
- исполнительный директор Фонда
Жуков Андрей Алексеевич
- координатор проектов Фонда
Рожкова Екатерина Геннадьевна

Заключение договоров социального найма, выдача справок

МБУ «Управление муниципальным жилищным фондом г. Перми»

г. Пермь, ул. Стахановская, 51, 5 этаж
телефоны:
227-77-73
227-75-27
227-77-57

Содержание

Суть проблемы	3
Методы противодействия гражданам в вопросе приватизации жилья в муниципальных «общежитиях»	4
Основные нарушения закона	6
Какие правильные и удивительные вещи говорят нам суды!	10
О чем же нам просить суд?	13
Рекомендации и пояснения по подготовке искового заявления о признании права собственности	15
Основная аргументация для подготовки искового заявления о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации	17
Консультации и контакты	23