

**ТЕЗИСЫ СУДЕБНОЙ РЕЧИ АДВОКАТА ИЛЬЯСОВА АРТУРА АБДУЛОВИЧА.
«ПО ГРАЖДАНСКОМУ ДЕЛУ «ОБ ОБЯЗАНИИ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА».**



В Первомайский районный суд
г. Краснодара
от адвоката Ильясова А.А
в защиту интересов Швыдченко
Владимира Викторовича
по гражданскому делу **«об обязанности
заклЮчить договор социального найма»**

в защиту прав, свобод и законных интересов Швыдченко В.В.
по гражданскому делу № 2-5028/ 13.

**Судебная речь
адвоката Ильясова А.А. по гражданскому делу.**

УВАЖАЕМЫЙ СУД ! ВАША ЧЕСТЬ!

Сегодня в настоящем судебном заседании рассматривается исковое заявление моего доверителя на решение Администрации Муниципального образования г. Краснодар Краснодарского края (далее Администрации МО г. Краснодар) об отказе заключить договор социального найма.

Требования указанного искового заявления он (Швыдченко В.В.) полностью поддерживает, просит обжалуемое решение отменить и обязать Администрацию МО г. Краснодар заключить договор социального найма.

Мой доверитель - Швыдченко В.В. - 16.01.1980 г. заключил договор найма служебного жилого помещения с Комбинатом благоустройства Первомайского района г. Краснодара.

Согласно данному договору наймодатель передал моему доверителю на возмездной основе во владение и пользование служебную жилую помещение, которое ранее являлось общежитием, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Салтыкова-Щедрина № 23, кв. №1. А впоследствии по решению Первомайского райисполкома от 20.02. 1980 г. и на основании ордера 00386 от 16.04.1980 г. указанная квартира предоставлена моему доверителю (Швыдченко В.В.) в связи с работой на комбинате благоустройства Первомайского района г. Краснодара.

С 11 ноября 1980 года мой доверитель постоянно зарегистрирован по указанному адресу, оплачивал и по сей продолжает оплачивать жилищно-коммунальные услуги в полном объеме. Впоследствии в качестве членов

семьи мой доверитель зарегистрировал супруга, детей и внучку - Спартесная Татьяна Анатольевна 15.01.1961 г.р.- супруга, Швыдченко Надежда Владимировна 03.09.1980 г.р.-дочь, Швыдченко Андрей Владимирович 16.07.1987 г.р.- сын и Швыдченко Дарья Андреевна- внучка 11.02. 2011 г.р. В настоящее время мой доверитель и члены его семьи не имеют права самостоятельного пользования в отношении иного жилого помещения.

Документов, послуживших основанием для вселения и регистрации истца по спорному адресу не сохранились, однако ответчик считает, что сам факт наличия постоянной регистрации бесспорно свидетельствует о том, что вселение производилось на законном основании и для регистрации истца и членов его семьи были предоставлены необходимые документы, в противном случае регистрация (прописка) истца и членов его семьи не могла состояться.

На основании решения № 338 малого совета от 28.09.1992 г. Краснодарского краевого совета общежитие, в котором располагается спорное жилое помещение, передан в муниципальную собственность Муниципального образования г. Краснодара. Право собственности зарегистрировано от 28.09.1992 г.

Так же с момента передачи дома в муниципальную собственность Администрация МО г. Краснодара не совершала никаких действий по признанию истца и членов его семьи утратившими право пользования жилым помещением. Несмотря на то, что согласно выписки из лицевого счёта квартир-съёмщика № 9190019750, дом в котором находится указанное жилое помещение признано аварийным и подлежащим сносу, выставлялись счета, которые мой доверитель оплачивал. Согласно выписке из лицевого счёта квартир-съёмщика № 9190019750 мой доверитель оплачивает квартплату за три комнаты по спорному адресу с января 1980 года по настоящее время. Моим доверителем также представлены квитанции, подтверждающие оплату за 2012-2013 гг., тем самым Администрация муниципального образования г. Краснодар считает истца обязанными оплачивать квартплату и коммунальные платежи по спорному адресу, а такая обязанность свидетельствует о праве истца и членов его семьи на проживание по данному адресу.

Как следует из ответов Управления Росреестра по Краснодарскому краю и ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», мой доверитель каких-либо жилых помещений, зарегистрированных за ним на праве собственности на территории Краснодарского края, не имеет; права на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования на территории Краснодарского края, не использовал.

25.01.2013 г. мой доверитель обратился в Администрацию МО г. Краснодар с заявлением о заключении договора социального найма на вышеуказанную квартиру.

На обращение в управление по жилищным вопросам Администрации г. Краснодара по вопросу упорядочения сложившихся правоотношений и заключения договора социального найма жилого помещения истец получил извещение об отказе, с предложением обратиться в судебные органы.

Согласно уведомлению от 06.03.2013 г. в заключении договора социального найма моему доверителю отказано по основаниям, предусмотренным ст. 47 Жилищного кодекса РСФСР, части 3 и 4 ст.57, ст. 63 ЖК РФ, п. 50 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. и п.5 типового договора социального найма, утвержденного постановлением правительства РФ от 21.05.3005 г. № 315.

В настоящее время мой доверитель не состоит с ответчиком в трудовых отношениях. Соответственно, Администрация г. Краснодара после передачи ей права собственности на спорное жилое помещение новый договор найма служебного жилого помещения с моим доверителем не заключала.

Я считаю, что данное решение не является законным и обоснованным.

Такова не отличающаяся особой сложностью фабула рассматриваемого вами спора.

Уважаемый суд! Я полагаю, что для того чтобы решить, законны ли требования, заявленные моим доверителем, вам необходимо ответить на следующие вопросы:

- 1) с какого момента возникли фактические жилищно-правовые отношения между моим доверителем и Администрацией МО г. Краснодар вытекающие из договора социального найма;
- 2) возникли ли указанные правоотношения между моим доверителем и Администрацией МО г. Краснодар.

Считаю, что обстоятельства настоящего дела, которые были подробно исследованы Вами в ходе разбирательства, позволяют признать, что решение Администрации г. Краснодара об отказе заключить договор социального найма незаконным, а требования искового заявления должно быть удовлетворены.

А требование представителя Администрации МО г. Краснодара оставить требования моего доверителя без удовлетворения в связи с отсутствием ордера для вселения не основаны на нормах действующего жилищного законодательства.

Так как согласно справке ООО «Городская управляющая компания – Краснодар» от 14.05.2013 г. № 1531, имеющийся в материалах дела, служебный ордер № 00386 от 16. 04. 1980 г. на вселение семьи Швыдченко В.В. по адресу: г. Краснодар, ул. Салтыкова – Шедрина, д. 23, кв. 1, не сохранился.

Согласно ст. 51. ЖК РСФСР договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в

письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем — жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии — соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер.

Именно в договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями.

К отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, в соответствующих случаях применяются также правила гражданского законодательства Союза ССР и РСФСР.

Из вышеизложенного следует, что ордер нужен только в момент заселения и для заключения договора найма жилого помещения. После этого его можно просто уничтожить. Следовательно, ордер не может находиться в хранении как у наймодателя, так и у нанимателя.

Таким образом, отсутствие ордера как документа, являющегося основанием для вселения, не может быть основанием для отказа в иске, так как его никто не может требовать от моего доверителя и членов его семьи как подтверждение законности проживания в вышеуказанной квартире.

Исходя из статьи 4 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со 7 Федерального закона от 29.12.2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным и муниципальным предприятиям или государственным и муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежат государственным и муниципальным предприятиям или государственным и муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус «служебных», т.е. статус общежития, 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 органов 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.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную

собственность, сам по себе предполагает изменение статуса жилого помещения.

Следовательно, отсутствие решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления соответствующих документов.

В соответствии со ст.102 ЖК РФ переход права собственности на служебное жилое помещение влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

Следовательно, граждане, занимающие такие жилые помещения, с момента вступления в силу указанного Федерального закона приобретают в отношении данных жилых помещений все права и обязанности, предусмотренные для нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

При указанных обстоятельствах вышеуказанное спорное жилое помещение утратило статус «служебного».

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения вправе приобрести в собственность, руководствуясь ст. 2 закона Российской « О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Соответственно, граждане, занимающие такие жилые помещения, с момента вступления в силу указанного Федерального закона приобретают в отношении данных жилых помещений все права и обязанности, предусмотренные для нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 11.04.2011 года N 4-П по делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", вышеуказанная статья признана не соответствующей Конституции РФ, в той мере, в какой содержащаяся в ней норма, по смыслу, придаваемому ей сложившейся правоприменительной практикой, не допускает возможность применения норм Жилищного кодекса РФ 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 и служебных помещений, если эти жилые помещения были предоставлены гражданам на законных основаниях после 01.03.2005 года и здания, в которых они находятся, переданы в ведение органов местного самоуправления также после этой даты.

Как указал Конституционный Суд РФ, проживающие в таких жилых помещениях граждане, которым они были предоставлены на законных

основаниях как работникам соответствующего государственного или муниципального предприятия (учреждения), - независимо от того, до или после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации эти граждане приобрели право пользования жилыми помещениями, а здание передано в ведение органов местного самоуправления, - с точки зрения правового статуса составляют одну категорию субъектов жилищных правоотношений и, следовательно, равным образом подлежат защите при реализации своего конституционного права на жилище.

При указанных обстоятельствах и исходя из анализа приведенных норм законодательства, отказ Администрации г. Краснодара в заключении договора социального найма жилого помещения адвокат считает незаконным, в связи с чем, исковые требования моего доверителя являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

С учетом изложенного, на основании статей 60-63 Жилищного кодекса РФ, статей 671-674 ГК РФ, руководствуясь ст. 131, 132 ГПК РФ, если при рассмотрении конкретного дела суд установит, что подлежащий применению акт государственного или иного органа не соответствует закону он в силу ч.2 ст. 20 Конституции Российской Федерации обязан принять решение в соответствии с законом, регулирующим данные правоотношения.

Оценке с точки зрения соответствия закону подлежат нормативные акты любого государственного органа (нормативные указы Приказы Президента Российской Федерации, постановления палат Федерального собрания Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации, акты органов местного самоуправления, приказы министерств и ведомств, руководителей учреждений, предприятий, организаций и т.д.).

И суд в данной ситуации должен обратиться к Конституции России. К этому обязывает Верховный суд Российской Федерации, к постановлению Пленума от 31 октября 1995 года № 8 « О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия. Закрепленное в Конституции Российской Федерации положение о высшей юридической силе и прямом действии Конституции означает, что все конституционные нормы имеют верховенство над законом и подзаконными актами, в силу чего суды при разбирательстве конкретных судебных дел должны руководствоваться Конституцией Российской Федерации. В соответствии со ст. 18 Конституции Российской Федерации прав и свобод человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием. Учитывая это конституционное положение а также положение ч.1 ст. 46 Конституции Российской Федерации, гарантирующей каждому право на судебную защиту его прав и свобод, суды обязаны обеспечить надлежащую защиту прав и свобод человека и гражданина путём своевременного и правильного рассмотрения дел. Согласно ч.1 ст. 15 Конституции Российской Федерации Конституция имеет

высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. В соответствии с этим конституционным положением судам при рассмотрении следует оценивать содержание закона или иного нормативного правового акта, регулирующего рассматриваемые судом правоотношения, и во всех необходимых случаях применять Конституцию Российской Федерации в качестве акта прямого действия.

Суд разрешая дело, должен применять Конституцию, в частности:

а) когда закрепленные нормой Конституции положения, исходя из её смысла не требуют дополнительной регламентации и не содержат указания на возможность её применения при условии принятия Федерального закона, регулирующего права, свободы, обязанности человека и гражданина и другие положения;

б) когда суд придёт к выводу, Федеральный закон, действовавший на территории Российской Федерации до вступления в силу Конституции Российской Федерации, противоречит ей;

в) когда суд придет к убеждению, Федеральный закон, принятый после вступления в силу Конституции Российской Федерации, находится в противоречии с соответствующими положениями Конституции;

г) когда закон или нормативно-правовой акт, принятый субъектом Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации противоречит Конституции Российской Федерации, а Федеральный закон, который должен регулировать рассматриваемые судом правоотношения отсутствует.

Согласно п. 8. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" при разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 ЖК РФ)

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

При этом судам следует учитывать, что положения части 4 статьи 3 ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

Ваша честь!

А теперь обратимся судебной практике.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 2 сентября 2008 г. № 5-В 08 решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 18 сентября вынесенное по иску о признании фактического пользования жилой площадью на основании договора социального найма, признании отказа в заключении договора социального найма и приватизации занимаемого жилого помещения незаконным, об обязанности заключить договор социального найма с правом последующей приватизации и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2007 года так же отменено и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Из содержания вышеуказанного определения Верховного суда РФ следует, что 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, и соответственно, права на приватизацию.

Вывод: граждане, которые занимают указанные жилые помещения в общежитиях, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 23 РФ «О приватизации».

Аналогичная позиция отражена в обзоре Верховного суда Российской Федерации за первый квартал 2006 года, утв. Постановление Президиума Верховного суда РФ от 7 и 14 июля 2006 г.).

Следовательно, учитывая вышеизложенное можно сделать вывод, что длительное фактическое пользование жилой площадью является основанием для заключения договора социального найма.

Суммируя все высказанные соображения, я полагаю, что исковые требования моего доверителя нашли свое подтверждение и должны быть удовлетворены судом.

В целях обеспечения прав гражданина на справедливое разбирательство дела независимым и беспристрастным судом, вытекающее из положений статей 18, 46, и 47 Конституции РФ во взаимосвязи с положениями ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, и ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод а также в соответствии со статьями 337, 347, 358, 361 – 364 ГПК РФ Определением Конституционного суда № 42-О от 25.01. 2005 г. и Постановлениями Верховного суда № 27 от 31.05. 2007 г., № 23 от 19. 12. 2003 г. № 13 от 26.06.2009 г. и № 12 от 30. 06. 2008 г.

С учетом изложенного, на основании статей 60-63 Жилищного кодекса РФ, статей 671-674 ГК РФ, руководствуясь ст. 131, 132 ГПК РФ,

прошу суд:

- признать незаконным отказ ответчика в заключении договора социального найма

- признать, что истец, в том числе члены его семьи, фактически пользуются указанной жилой площадью на условиях договора социального найма с момента их регистрации.

- обязать Администрацию муниципального образования г. Краснодар «управление по жилищным вопросам», заключить с Истцом – Швыдченко Владимиром Викторовичем договор социального найма, где указать в качестве членов семьи нанимателя - Спартесную Татьяну Анатольевну, Швыдченко Надежду Владимировну, Швыдченко Андрея Владимировича, и Швыдченко Дарью Андреевну в отношении квартиры общей площадью 46,9 кв.м., жилой площадью 35,1 кв.м. расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Салтыкова-Шедрина, д.23 кв.1.

Такова не отличающаяся особой сложностью фабула рассматриваемого вами спора.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара . от 15. 05. 2015 г. Краснодара Краснодарского края искивые требования Швыдченко В.В. были полностью удовлетворены.