

ТЕЗИСЫ СУДЕБНОЙ РЕЧИ АДВОКАТА ИЛЬЯСОВА АРТУРА АБДУЛОВИЧА. «ПО ГРАЖДАНСКОМУ ДЕЛУ «об отмене решения Прикубанского районного суда г. Краснодара о выселении без предоставления другого жилого помещения И ОБ ОБЯЗАНИИ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА».

В Краснодарский краевой суд
от адвоката Ильясова А.А.
в защиту интересов Мартиросян
(Захарочкина) Натальи Владимировны
Сердюкова Максима Валерьевича
по гражданскому делу № 2-3425/14
об отмене решения Прикубанского
районного суда г. Краснодара
о выселении без предоставления
другого жилого помещения.

в защиту конституционных прав и свобод - апеллянтов-заявителей -
Мартиросян (Захарочкина) Н.В. и Сердюкова М.В.

Судебная речь
адвоката Ильясова А.А. в прениях сторон в апелляционном
процессе по гражданскому делу.

Уважаемый Высокий суд! Уважаемый прокурор!

Сегодня в настоящем судебном заседании рассматривается жалоба моих доверителей (Захарочкиной) Мартиросяна Н.В. Сердюкова М.В. на решение федерального судьи Прикубанского района г.Краснодара Токаревой М.А., о выселении от 14. 08. 2014 г.

Как мне стало известно, данный гражданско-правовой спор между администраций г. Краснодара и Захарочкиной Н.В. и с Сердюковым М.В. длится уже почти два года. В Первомайском районном суде г. Краснодара неоднократно были возбуждены гражданские дела по заявлению моих доверителей о признании решения администрации г. Краснодара об отказе заключить договор социального найма незаконной, которые по непонятным причинам заканчивались вынесением необоснованного определения об оставлении дела без движения.

Впоследствии администрация муниципального образования г. Краснодар Краснодарского края (далее Администрации МО г. Краснодар) обратилась с иском в Прикубанский районный суд г. Краснодара о выселении Мартиросян (Захарочкина) Н.В. и с Сердюкова М.В. без предоставления

другого жилого помещения из квартиры №5,8, жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. И. Сусанина №1., а мои доверители, в свою очередь, представили суду объяснения по иску и заявили встречный иск о признании решения администрации МО г. Краснодар незаконным и обязать последнего заключить договор социального найма.

Прикубанским районным судом г. Краснодара рассмотрено гражданское дело по иску Администрации МО г. Краснодар о выселении и вынесено решение о выселении моих доверителей из указанной квартиры.

Однако данное решение нельзя считать законным и обоснованным.

Уважаемые члены Судебной коллегии! Уважаемый прокурор!

Я очень постарался бы строить свою речь исключительно на нормах жилищного законодательства Российской Федерации, однако сухое перечисление норм только норм жилищного кодекса РФ 2004 г. вряд ли будет убедительным доказательством в пользу заявленных требований моих доверителей, так как нормы упомянутого закона не позволяет в должной мере урегулировать затянувшийся жилищный спор между моими доверителями и Администрацией Муниципального образования г. Краснодар.

В связи с этим в обоснование требований моих доверителей я постараюсь строить свою речь не только с точки зрения соответствия нормативных актов и решений администрации МО г. Краснодар Конституции РФ, но и со ссылкой к обстоятельствам рассматриваемого в данном судебном заседании гражданского дела.

Итак, 01.01. 1997 года в результате произошедшего пожара по адресу : Краснодар, ул. Передовая № 3, Мартиросян (Захарочкина) Н.В. вместе сыном лишилась единственного жилой площади.

В связи с указанным чрезвычайным обстоятельством Мартиросян Н.В. вместе с сыном Сердюковым Максимом Валерьевичем по распоряжению Администрации г. Краснодара в присутствии представителя РЭП-10 с 01.01. 1997 года была поселена в квартиру №5,8 жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. И. Сусанина №1 без предоставления каких-либо документов, послуживших основанием для вселения, т.е, без издания какого либо акта, без предоставления ордера и заключения договора найма жилого помещения.

Из содержания уведомления от 03.04.2013 г. следует, что указанный выше дом являлся жилым домом маневренного фонда и распоряжением 03.04. 2006 года 861-р был включён жилой фонд социального использования.

Однако до и после включения в жилой фонд социального использования Администрацией г. Краснодар не совершалась никаких действий по признанию заявителя и члена её семьи утратившими право

пользования жилым помещением, наоборот, им выставлялись счета, которые оплачивались моими доверителями. Например, согласно выписки из лицевого счёта квартиросъёмщика № заявительница оплачивает квартплату за две комнаты по спорному адресу с января 1997 года по настоящее время, тем самым Администрация МО г. Краснодар считает заявителя обязанным оплачивать квартплату и коммунальные платежи по спорному адресу, а такая обязанность свидетельствует о праве заявительницы и члена её семьи на проживание по данному адресу.

Таким образом, Заявительница вместе с сыном длительное время, т.е. в течение 17 лет, постоянно проживают в спорной квартире, во время вносит квартирную плату, оплачивает также и коммунальные услуги, которые предоставляются наймодателем, производит за свой счёт текущий ремонт и сохраняет квартиру надлежащем состоянии и виде. Таким образом, фактически с ними был заключен договор социального найма жилого помещения.

Также, исходя из положений ст. 50, 51, 109 ЖК РСФСР действовавшего в период вселения Мартиросян Н.В. с сыном в указанную квартиру заключение договора найма жилого помещения в письменной форме не требовалось.

В настоящее время указанная квартира является их единственным местом жительства, единственным жилым помещением, в отношении которого они обладают самостоятельным правом пользования в соответствии с законодательством и в настоящее время нигде постоянно не зарегистрированы.

Как следует из содержания уведомлений Управления Росреестра по Краснодарскому краю и ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», Мартиросян Н.В.. каких-либо жилых помещений, зарегистрированных за ней 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, так же не использовала.

25.01.2013 г. Мартиросян Н.В. и Сердюков М.В. обратились в Администрацию муниципального образования 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 заявительница получила уведомление об отказе.

Согласно уведомлению от 06.03.2013 г. в заключении договора социального найма Мартиросян Н.В. отказано ввиду отсутствия документов, послуживших основанием для вселения.

Такова не отличающаяся особой сложностью фабула рассматриваемого Вами спора.

Уважаемый суд! Я считаю, что для того чтобы решить, законны ли требования, заявленные моими доверителями, Вам необходимо ответить на следующие вопросы:

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

Считаю, приведенные выше обстоятельства, а так же подлежащее применению нормы права не давали оснований суду первой инстанции для вывода о незаконности проживания в квартире г. Краснодара, соответственно, выселение ответчиков из спорного жилого помещения является неправомерным.

То есть, обстоятельства настоящего дела, которые были подробно исследованы Вами в ходе судебного разбирательства, позволяют признать решение Прикубанского районного суда г. Краснодара о выселении Мартиросян (Захарочкина) Н.В. и Сердюкова М.В. из вышеуказанной спорной жилой площади необоснованным и подлежащим отмене. Соответственно, требования жалобы об отмене решения о выселении из спорной жилой площади и обязанности заключить договор социального найма нашли подтверждение и должны быть удовлетворены.

Следовательно, требование представителя Администрации МО г. Краснодара оставить доводы моей доверительницы без удовлетворения ввиду отсутствия документов, подтверждающих законность вселения в спорную квартиру, не основано на нормах действующего жилищного законодательства.

Согласно п.1 ст. 37 Жилищного кодекса РСФСР и п. а) 25 Постановления Совмина РСФСР от 31.07.1984 N 335 о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР №» (в ред. Постановлений правительства от 18.01. 1992 г. № 34, от 23.07. 1993 г. № 736, от 28.. 02. 1996 г. № 199, с изм., внесенными определениями Верховного суда РФ от 16. 04. 2002 г. № КАС 02-76, от 31. 10.2002 г. № КАС 03-589, от 18. 09. 2003 г. № КАС 03-413) вне очереди жилое помещение предоставляется гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания.

Как следует из материалов дела мои доверители в вышеуказанную квартиру были неотложно вселены органами местного самоуправления г.

Краснодара в нарушение п.п. 47-49 Постановления Совмина РСФСР от 31.07.1984 N 335 о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР№» без оформления соответствующих документов, т.е. без вынесения решения и выдачи ордера на вселение.

То есть, каких-либо злоупотреблений или нарушений со стороны Мартиросян Н.В. Сердюкова М.В. при вселении в спорное жилое помещение допущено не было, а возможное нарушение должностными лицами установленного порядка оформления документов в ходе предоставления жилья не может являться основанием для умаления прав гражданина, добросовестно выполнявшего обязанности нанимателя жилого помещения.

Таким образом, отсутствие документов у гражданина на занятие жилого помещения при фактическом вселении в предоставленное жилое помещение, проживании в нем и использовании обязанностей нанимателя само по себе не может служить препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

Согласно ст. 47 ЖК РСФСР ордер на жилое помещение является основанием для вселения в жилое помещение.

Согласно п.1 ст. 672 Гражданского кодекса Российской Федерации в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Согласно ст. 50 ЖК РСФСР пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения и правилами пользования жилыми помещениями.

Из содержания указанных выше норм права следует, что жилые помещения государственного жилищного фонда социального использования должны предоставляться гражданам по договорам социального найма.

Таким образом, мои доверители приобрела право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Согласно ст. 62 ЖК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. В соответствии со ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне – гражданину жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным Кодексом РФ.

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

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 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.).

При применении закона вместо несоответствующего ему акта государственного или иного органа суд вправе вынести частное определение (постановление) и обратить внимание органа или должностного лица, издавшего такой акт, на необходимость его привести в соответствие с законом либо отменить.

И суд в данной ситуации должен обратиться к Конституции России. К этому обязывает Высший орган судебной власти Российской Федерации - Верховный суд РФ. Например, к постановлению Пленума Верховного суда РФ от 31 октября 1995 года № 8 « О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия.

Согласно п 13. указанного постановления при рассмотрении дел, вытекающих из жилищных правоотношений, судам необходимо учитывать, что Конституция Российской Федерации предоставила каждому, кто законно находится на территории Российской Федерации, право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства, а также гарантировала право на жилище (ч. 1 ст. 27, ч. 1 ст. 40).

Исходя из этих положений Конституции, следует иметь в виду, что отсутствие прописки либо регистрации, заменившей институт прописки,

само по себе не может служить основанием для ограничения прав и свобод человека, включая и право на жилище. При рассмотрении дел, связанных с признанием права пользования жилым помещением, необходимо учитывать, что данные, свидетельствующие о наличии или отсутствии прописки (регистрации), являются лишь одним из доказательств того, состоялось ли между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашение о вселении лица в занимаемое ими жилое помещение и на каких условиях.

Закрепленное в Конституции Российской Федерации положение о высшей юридической силе и прямом действии Конституции означает, что все конституционные нормы имеют верховенство над законами 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 права и свободы 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.

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.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 2 сентября 2008 г. N 5-В08 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.). Статьей закона Российской Федерации « О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 20 июня 2002 г.) предусмотрено права граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилом фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или в оперативном ведении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из статьи 4 закона Российской « 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 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.

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

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

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.

Следовательно, решение, законность и обоснованность которого вам предстоит обсудить, вынесено в условиях, когда предписания Конституции РФ, а также разъяснения, содержащиеся в вышеупомянутом Постановлении 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", не учтены судом с должным вниманием, что не могло не сказаться на важнейшем процессуальном документе, являющем собой итог рассмотрения дела по существу в суде первой инстанции. Вот почему критические доводы, выдвинутые в апелляционной жалобе моего доверителя, свидетельствуют об ошибочности решения суда первой инстанции и должны повлечь его отмену.

Таким образом, суд, не дав надлежащей оценки имеющимся доказательствам, свидетельствующим о длительном фактическом пользовании жилой площадью, необоснованно пришел к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований МО г. Краснодар и

отказу во встречном иске, т.е. судом первой инстанции допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

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 34. 06. 2008 г.

ПРОШУ:

- решение федерального судьи Прикубанского района г.Краснодара Токаревой М.А., о выселении от 14. 08. 2014 г. и обязать Администрацию г. Краснодара заключить договор социального найма.

«16» сентябрь 2014 г

Представитель
по доверенности
адвокат Ильясов А.А.

Решением коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда решение Прикубанского района г.Краснодара о выселении от 14. 08. 2014 г было отменено и обязало Администрацию МО г. Краснодар заключить договор социального найма с Мартиросян Н.В. и Сердюковым М.В.