

З А О Ч Н О Е Р Е Ш Е Н И Е
И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И

дата

Ленинский районный суд г.Н.Новгорода в составе: председательствующего федерального судьи Бердниковой С.И., при секретаре Беловой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мордашовой Н.А. к Администрации г.Н.Новгорода, Администрации Ленинского района г.Н.Новгорода о признании права пользования жилым помещением,

У С Т А Н О В И Л :

Истица обратилась в суд с иском к ответчикам о признании права пользования жилой площадью. В обосновании иска указала, что она (ранее до замужества Лобанова) состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на общих основаниях с дата года по настоящее время. дата года она вместе со своей семьей: мужем ФИО и сыном ФИО получила ордер № № от дата года на право вселения в общежитие АООТ «Теплообменник», находящееся по адресу: <адрес>. В период с ... года по ... года она проживала совместно со своим сыном ФИО ... года рождения, в ... комнате №№ в вышеуказанном общежитии. Согласно Техническому паспорту на жилое помещение от дата года, подготовленному Нижегородским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» (Ленинское отделение), данная комната, площадью ... кв.м., указана как жилое помещение № №. На дату подачи настоящего искового заявления, в связи с утратой зданием по адресу: <адрес> статуса общежития, передачей его в муниципальную собственность, присвоена новая нумерация коммунальным квартирам и комнатам. Комната № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ) в настоящий момент имеет следующий адрес: комната №№ в коммунальной квартире № № в доме <адрес>. В ... года в связи с невозможностью совместного проживания ее с совершеннолетним сыном в одной ... комнате, с разрешения администрации ОАО ПКО «Теплообменник», она заняла соседнюю нежилую комнату №№ (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) на ... этаже общежития. Факт предоставления указанной комнаты № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) ей администрацией ОАО ПКО «Теплообменник» подтверждается справкой ОАО ПКО «Теплообменник» № № от дата года. Таким образом, она вселилась в спорную комнату не самоуправно, каких-либо нарушений или злоупотреблений при вселении в спорную комнату она не допустила. С указанного момента формально нежилое помещение № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) фактически стало использоваться ею как жилое помещение, она начала производить оплату жилищных и коммунальных услуг за ... комнаты: № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) и № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ). Факт оплаты жилищных и коммунальных услуг за ... комнаты подтверждается соответствующими квитанциями об оплате коммунальных услуг, а также справками ОАО ПКО «Теплообменник» № № от дата года и № № от дата года. В ... году общежитие передано в муниципальную собственность г.Н.Новгорода. В связи с тем, что на момент переезда ее в спорную комнату № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ), указанная комната являлась нежилым помещением (холлом), дата года она обратилась к председателю КУГИ и ЗР Бочкановой О.С. с заявлением о переводе помещения № № из нежилого в жилое для своего дальнейшего там проживания. Затем с аналогичным заявлением она обратилась в администрацию Ленинского района г.Н.Новгорода. На изменение статуса (перевод из нежилого в жилое) спорной комнаты № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) ушло почти ... года. дата года она получила уведомление Первого заместителя администрации Ленинского района г.Н.Новгорода № № о том, что согласно решению межведомственной комиссии администрации Ленинского района от дата. администрацией района дата года проведено общее собрание собственников

помещений в многоквартирном доме № <адрес> в форме очного голосования. Дали согласие на уменьшение размера общего имущества в доме <адрес>, в связи с переводом нежилого пом. № №, общей площадью ... кв.м., расположенного на 6 этаже, рядом с к...., в жилое помещение, ... от ...% общего количества голосов собственников помещений дома. дата года

Заместителем главы администрации г.Н.Новгорода, главой администрации Ленинского района В.Н.Лазаревым было издано распоряжение о переводе спорного нежилого помещения в жилое. дата года ей из администрации Ленинского района г.Н.Новгорода поступили документы, подтверждающие перевод спорного нежилого помещения в жилое (Исх. № № от дата.): решение межведомственной комиссии администрации Ленинского района дата года, выписка из протокола №№ от дата и уведомление о переводе нежилого помещения в жилое. дата года ей также дополнительно поступили документы из администрации Ленинского района г.Н.Новгорода, а именно: распоряжение администрации района № № от дата года о переводе спорного нежилого помещения в жилое, в целях передачи его в НФ ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» (Ленинское отделение), для внесения соответствующих изменений в технический паспорт дома и получения технической документации на жилое помещение, для создания комиссии по приемке переведенного в жилое помещение. дата года она получила письмо от Заместителя главы администрации г.Н.Новгорода (Исх. № № от дата о направлении в ее адрес двух экземпляров распоряжения № № от дата года в целях передачи их в НФ ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» (Ленинское отделение) и обслуживающую организацию МП «ЖРП пос. Зеленый город», для внесения соответствующих изменений в технический паспорт дома, домовую книгу и лицевой счет. На основании вышеуказанных документов она получила новый технический паспорт на спорное жилое помещение (комнату). Для внесения изменений в домовую книгу и лицевой счет, как это было указано в письме Заместителя главы администрации города Н.Новгорода (Исх. № № от дата.), в обслуживающей организации МП «ЖРП пос. Зеленый город» потребовали договор социального найма жилого помещения. дата года она обратилась в Администрацию Ленинского района г.Н.Новгорода с заявлением о заключении с ней договора социального найма на спорную жилую комнату, площадью ... кв.м. Однако дата года заявитель получила отказ в заключении договора социального найма ввиду отсутствия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 63 ЖК РФ). Считает данный отказ в заключении с ней договора социального найма комнаты № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ), площадью ... кв.м. незаконным в связи с тем, что фактически договор социального найма уже состоялся. Спорная комната № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ), площадью ... кв.м. была предоставлена ей для проживания администрацией ОАО ПКО «Теплообменник», она вселилась в указанную комнату не самоуправно, каких-либо нарушений или злоупотреблений при вселении в спорную комнату не допустила. Она производила оплату жилищных и коммунальных услуг в связи с использованием данной комнатой. Фактически она продолжает проживать в спорной комнате и в настоящее время, пользуется помещением открыто с ведома ответчиков. На дату подачи заявления о заключении с ней договора социального найма спорной комнаты, комната получила статус жилого помещения благодаря ее действиям. При переводе комнаты из нежилого помещения в жилое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме <адрес> в форме очного голосования абсолютным большинством голосов дали согласие на уменьшение размера общего имущества в доме <адрес> в связи с переводом спорной комнаты № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ) в жилое помещение. Таким образом, права иных собственников многоквартирного дома не нарушаются. Согласно ст. 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», «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 переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма». Таким образом, с момента передачи

дома в муниципальную собственность, она в силу закона пользуется спорной комнатой на условиях договора социального найма. Своими действиями, в частности ведением переписки с ней по поводу перевода комнаты из нежилого помещения в жилое, направлением в адрес ее необходимых документов для внесения соответствующих изменений в технический паспорт дома, домовую книгу и лицевой счет, администрация Ленинского района г.Н.Новгорода, администрация г.Н.Новгорода фактически признала за ней право проживания в спорной жилой комнате. Согласно ст.10 Жилищного кодекса РФ «Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действия участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают, в частности, вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей». Просит признать за ней право пользования жилой комнатой № №№ № согласно Техническому паспорту на жилое помещение от дата года, подготовленному Нижегородским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — федеральное БТИ» (Ленинское отделение)), площадью ... кв.м, расположенной по адресу: <адрес> ... этаж: возложить на ответчика Администрацию Ленинского района г.Н.Новгорода обязанность по заключению с ней соответствующего договора социального найма указанного жилого помещения.

В судебном заседании истица и ее представитель исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчиков Администрации г.Н.Новгорода, Администрации Ленинского района г.Н.Новгорода в судебное заседание не явились, извещены должным образом.

Суд считает возможным, с согласия истца, рассмотреть дело в отсутствие ответчиков в порядке заочного производства.

Изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст.60 ЖК РФ, по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст.63 ЖК РФ).

В соответствии со ст.69 ЖК РФ, к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

В соответствии со ст.7 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся

в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма.

В судебном заседании установлено, что дата года Мордашова Н.А. вместе со своей семьей: мужем ФИО и сыном ФИО получила ордер № № от дата года на право вселения в общежитие АООТ «Теплообменник», находящееся по адресу: <адрес>

В период с ... года по ... года истец проживала совместно со своим сыном ФИО, ... года рождения, в ... комнате №№ в вышеуказанном общежитии.

Согласно Техническому паспорту на жилое помещение от дата года, подготовленному Нижегородским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» (Ленинское отделение), данная комната, площадью ... кв.м., указана как жилое помещение № №.

В настоящее время, в связи с утратой зданием по адресу: <адрес> статуса общежития, передачей его в муниципальную собственность, присвоена новая нумерация коммунальным квартирам и комнатам. Комната № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ) в настоящий момент имеет следующий адрес: комната №№ в коммунальной квартире № № в доме <адрес>

В ... года с разрешения администрации ОАО ПКО «Теплообменник», истец заняла соседнюю нежилую комнату №№ (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) на 6 этаже общежития.

Факт предоставления указанной комнаты № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) Мордашовой И. А. администрацией ОАО ПКО «Теплообменник» подтверждается справкой ОАО ПКО «Теплообменник» № № от дата года.

С указанного момента формально нежилое помещение № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) фактически стало использоваться Мордашовой Н.А. как жилое помещение, истец начала производить оплату жилищных и коммунальных услуг за ... комнаты: № №№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ) и № № (№ № согласно нумерации в Техпаспорте БТИ).

дата года заместителем главы администрации г.Н.Новгорода, главой администрации Ленинского района было издано распоряжение №№ о переводе спорного нежилого помещения в жилое.

дата года Мордашова Н.А. обратилась в Администрацию Ленинского района г.Н.Новгорода с заявлением о заключении с ней договора социального найма на спорную жилую комнату, площадью ... кв.м.

Однако дата года заявитель получила отказ в заключении договора социального найма ввиду отсутствия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 63 ЖК РФ).

Истец считает данный отказ в заключении с ней договора социального найма комнаты № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ), площадью ... кв.м. незаконным в связи с тем, что фактически договор социального найма уже состоялся.

Спорная комната № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ), площадью ... кв.м. была предоставлена истцу для проживания администрацией ОАО ПКО «Теплообменник», истец вселилась в указанную комнату не самоуправно, каких-либо нарушений или злоупотреблений при вселении в спорную комнату истец не допустила.

Истец производила оплату жилищных и коммунальных услуг в связи с пользованием данной комнатой.

Фактически истец продолжает проживать в спорной комнате и в настоящее время, пользуется помещением открыто с ведома ответчиков.

На дату подачи заявления о заключении с истцом договора социального найма

спорной комнаты, комната получила статус жилого помещения благодаря действиям истца.

При переводе комнаты из нежилого помещения в жилое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме <адрес> в форме очного голосования абсолютным большинством голосов дали согласие на уменьшение размера общего имущества в доме <адрес> в связи с переводом спорной комнаты № № (№ № согласно Техпаспорту БТИ) в жилое помещение.

Таким образом, права иных собственников многоквартирного дома не нарушаются. Согласно ст. 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», «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 переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма». Таким образом, с момента передачи дома в муниципальную собственность, Истец в силу закона пользуется спорной комнатой на условиях договора социального найма.

Своими действиями, в частности ведением переписки с истцом по поводу перевода комнаты из нежилого помещения в жилое, направлением в адрес истца необходимых документов для внесения соответствующих изменений в технический паспорт дома, домовую книгу и лицевой счет, администрация Ленинского района г.Н.Новгорода, администрация г.Н.Новгорода фактически признала за Мордашовой Н.А. право проживания в спорной жилой комнате.

Согласно ст.10 Жилищного кодекса РФ «Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действия участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают, в частности, вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей».

В связи с вышеизложенным истец просит суд признать за ней право пользования жилой комнатой № № (№ № согласно Техническому паспорту на жилое помещение от дата года, подготовленному Нижегородским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — федеральное БТИ» (Ленинское отделение)), площадью ... кв.м, расположенной по адресу: <адрес> ... этаж: возложить на ответчика Администрацию Ленинского района г.Н.Новгорода обязанность по заключению с истцом соответствующего договора социального найма указанного жилого помещения.

В настоящее время у истицы возникла необходимость приватизировать занимаемое жилое помещение.

Допрошенная в судебном заседании свидетель ФИО. показала, что она проживала в комнате <адрес>, а Н.А. — в комнате №№ Она проживала по данному адресу с ... года по ... год. Когда они заезжали, Н.А. там уже жила с мужем и сыном. Сейчас Н.А. проживает в комнате №№, согласно техническому паспорту №№

Не доверять показаниям данного свидетеля у суда какие-либо основания отсутствуют, поскольку они не противоречат иным доказательствам по делу.

Правомерность занятия истицей спорной жилой площади с не оспаривалась.

Оценив все исследованные по делу по правилам ст.67 ГПК РФ фактические данные, суд приходит к однозначному выводу об обоснованности заявленных истицей требований о

признании права пользования жилого помещения и необходимости их удовлетворения, поскольку имеется взаимосвязь всех необходимых условий, установленных жилищным законодательством (ст.7 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ).

Признание за истцей права пользования жилым помещением является основанием для заключения с ней договора социального найма, поэтому определение дополнительной обязанности для ответчиков в этой части законом не предусмотрено.

Удовлетворение данного требования фактически явилось бы признанием действий ответчиков незаконным, несмотря на то, что данных требований истцом заявлено не было.

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст.12, 56, 194, 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать за Мордашовой Н.А. право пользования жилой комнатой № № (№ № согласно Техническом паспорту на жилое помещение от дата года, подготовленному Нижегородским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — федеральное БТИ» (Ленинское отделение)), площадью ... кв.м, расположенной по адресу: <адрес>, ... этаж.

В иске Мордашовой Н.А. к администрации Н.Новгорода, администрации Ленинского района Н.Новгорода о возложении обязанности заключить договор социального найма отказать за необоснованностью.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого заочного решения, а в случае, если такое заявление подано - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Федеральный судья: С.И.Бердникова