РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

г. Темрюк

25 августа 2016 года

Темрюкский районный суд Краснодарского края в составе: председательствующего судьи Конограева А.Е.,

при секретаре Трусове О.А.,

с участием истца Середа М.А., представителя истца Бурмакина С.В., представителя администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края по доверенности Полтораченко В.В., представителя ЗАО «ВЕРП» по доверенности Никитиной Э.А., генерального директора ЗАО «ВЕРП» Гайнутдинова Э.И., представителя администрации МО Темрюкский район по доверенности Мануйловой С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Середа Марины Алексеевны к администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края о признании права собственности на квартиру в порядке приватизации,

УСТАНОВИЛ:

Середа М.А. обратилась в суд с указанным иском, обосновывая свои требования тем, что на основании ордера на служебное жилое помещение ей была предоставлена квартира №1 в общежитии по адресу: п.Коса Чушка Темрюкского района, ул. Железнодорожная. Позже адрес общежития был уточнен: п.Коса Чушка Темрюкского района, ул.Железнодорожная, 57 «а». 24.12.2003 года право собственности на здание общежития было зарегистрировано за ОАО «Порт Кавказ». В августе 2006 года ОАО «Порт Кавказ» под видом капитального ремонта предприняло попытку выселить всех жильцов из здания общежития. Решением Темрюкского районного суда от 26.12.2007 года суд обязал ОАО «Порт Кавказ» восстановить крышу и оконные блоки, произвести капитальный ремонт здания общежития. Этим же решением суд вселил истцов (в том числе и Середа М.А.) в жилые помещения общежития. На основании определения Арбитражного суда Краснодарского края от 18.02.2013 года ОАО «Порт Кавказ» было ликвидировано, в связи с чем, в соответствии с ч.1 ст.225 ГК РФ здание общежития по адресу: п.Коса Чушка Темрюкского района, ул.Железнодорожная, 57 «а» является бесхозяйным имуществом. На обращение жильцов в администрацию Запорожского сельского поселения о постановке здания общежития на учет в качестве бесхозяйного имущества, 14.01.2016 года они получили ответ о том, что администрацией направлены запросы для уточнения принадлежности здания. Однако, несмотря на то, что информация о принадлежности недвижимости предоставляется Росресстром в течение 5 дней, до настоящего времени ответчиком никаких действий в отношении спорного общежития не предпринято. Поскольку собственник общежития ликвидирован и правопреемника у него нет, истец по независящим от него причинам не может реализовать свое право на приватизацию.

Середа М.А. и ее представитель Бурмакин С.В. в судебном заседании поддержали заявленные исковые требования, ссылаясь на те же обстоятельства.

Представитель администрации Запорожского сельского поселения Темріокского района Краснодарского края по доверенности Полгораченко В.В., представитель ЗАО «ВЕРП» Никитина Э.А., генеральный директор ЗАО «ВЕРП» Гайнутдинов Э.И. в судебном заседании с заявленными требованиями не согласились, считая их незаконными, необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Представитель администрации МО Темрюкский район Мануйлова С.А. полагала необходимым в удовлетворении иска отказать.

Представитель ООО «Югхимтерминал» в судебное заседание не явился, представив в суд письменный отзыв, где просили в удовлетворении иска отказать и рассмотреть дело в отсутствие их представителя.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные материалы, приходит к следующему:

В судебном заседании установлено, что квартира № 1 общей площадью 32,2 кв.м., находящаяся в общежитии по адресу: Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, д. 59 была предоставлена истцу как служебное помещение на основании ордера № 8, выданного на основании приказа директора АО «Порт Азово-Черноморский», что также установлено вступившим в законную силу решением Темрюкского районного суда от 26.12.2007г.

В силу п. 2 ст. 105 Жилищного кодекса РФ, договор найма жилого помещения в общежитии, заключенный на период трудовых отношений, прекращается после прекращения данных трудовых отношений.

В момент выдачи ордера Середе М.А. действовал Жилищный кодекс РСФСР и аналогичная норма содержалась в ст. 107 указанного Кодекса (действовавшего в период предоставления жилого помещения), которая также предусматривала, что рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Следовательно, учитывая вышеуказанные требования законодательства, право собственности у Середы М.А. на спорную квартиру, возникнуть не может.

Кроме того, Середа М.А. не проживает в квартире общежития. Вступившим в законную силу решением Темрюкского районного суда от 26.12.2007г. по делу № 2-771/2007 установлено, что общежитие не пригодно для проживания.

Середа М.А. не самостоятельно заняла квартиру общежития, а на основании служебного ордера ОАО «Порт Кавказ», который не дает право на приватизацию или приобретение в собственность помещения общежития.

Середа М.А. в обоснование своих доводов указывает на пункт 15 постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, согласно которому для приобретения имущества в силу приобретательской давности изначально лицо не должно владеть имуществом на основании какого-либо договора.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса РФ, лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в

течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, выданной по состоянию на 19.11.2015г., ОАО «Порт Кавказ» было ликвидировано 21.05.2013г., то есть до этого момента являлось известным Середе М.А. собственником служебного помещения, в связи с чем, у Середы М.А. отсутствуют основания для признания права собственности на квартиру № 1 в общежитии, расположенном по адресу: Темрюкский район, пос. Коса Чушка, ул. Железнодорожная, д. 59, в соответствии с п. 3 ст. 225 ГК РФ в силу приобретательной давности.

Как следует из статьи 234 ГК РФ, а также разъяснений, данных Постановлением Пленумов Верховного суда и Высшего арбитражного суда от 29.04.2010 №10/22, при предъявлении такого иска, истцу надлежит доказать следующие обстоятельства:

- а) добросовестность владения, т.е. лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;
- б) открытость владения, т.е. лицо не скрывало и не скрывает факта нахождения имущества в его владении;
- в) непрерывность владения, т.е. владение не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности;
- г) владение имуществом как своим собственным, т.е. владение не по договору (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Середа М.А. в обоснование своих доводов указывает, что квартира № 1 является бесхозным имуществом ввиду ликвидации ОАО «Порт Кавказ».

Однако, суд не может согласиться с указанными доводами, поскольку для того, чтобы имущество стало бесхозным, органы местного самоуправления должны его зарегистрировать как бесхозное, пройти определенную процедуру, включить имущество в соответствующий реестр. Таким образом, квартира в общежитии никак не может считаться бесхозной только лишь на том основании, что квартира в здании общежития не зарегистрирована в качестве квартиры в ЕГРП.

ОАО "Порт Кавказ" ликвидировано в 2013 г. (дата внесения записи в ЕГРЮЛ - 21.05.2013 г.). До ликвидации собственником спорного имущества было ОАО «Порт Кавказ».

Кроме того, решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 19.11.2015 г., вступившим в законную силу установлено, 03.03.2008 г. ОАО «Порт-Кавказ», которое в настоящее время ликвидировано, продало по договору купли-продажи, а ООО «Порт Азово-Черноморский» купило следующее имущество: щебень: 11 728 м³; песок: 3000 м³; строительные материалы (бстопные, деревянные изделия, строительный мусор), которые образовались в результате прихода вне годность конструкций здания общежития, общей площадью 769,6 кв.м., литер А, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Коса Чушка, условный номер объекта: 23:01.44-2.20.2003-261. В некоторых документах здание общежития имеет адрес: Краснодарский край, пос. Коса Чушка, ул. Железнодорожная, Д.57А.

Состояние имущества (пришедшего в негодность для проживания общежития) было определено в приложении № 2 к договору купли-продажи от 03.03.2008 г.

В дальнейшем данное имущество было продано ООО «Порт Азово-Черноморский» ЗАО «ВЕРП» по договору от 01.01.2010 г. Здание общежития было в виду ветхости разрушено и не могло эксплуатироваться как здание, что подтверждается решением Темрюкского районного суда от 26.12.2007 г. по делу № 2-771/2007, а также заключением эксперта №022-08/2016С от 05.08.2016 г., согласно которого в соответствии с требованиями механической безопасности ст.7 ФЗ-384 от 30.12.2009г. «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» имеется угроза жизни и здоровью людей в результате разрушения отдельных несущих строительных конструкций здания, сетей инженерно-технического обеспечения и проживание граждан в общежитии, общей площадью 769,6 кв.м., Литер А, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Коса Чушка, условный номер объекта: 23:01.44-2,20.2003-261 невозможно.

Техническое состояние здания - общежитие общей площадью 769,6 кв.м., Литер А, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Коса Чушка, условный номер объекта: 23:01.44-2,20.2003-261, как аварийное состояние.

Фактическая эксплуатация здания составляет 49 лет. Исходя, из порм продолжительности эксплуатации здания общежития, требует замены все конструктивные элементы здания, за исключением фундаментов.

Для восстановления здания общежития необходимо выполнить строительно - монтажные работы в сумме 6 428 771,0 (шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч семьсот семьдесят один) рубль в ценах по состоянию 2 кв. 2016г. После получения технических условий на инженерные сети возможен дополнительный расчет на их создание.

Согласно статьи 7 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Учитывая вышеизложенное и указанные требования закона, суд полагает необходимым в удовлетворении иска отказать.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Середа Марины Алексеевны к администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края о признании права собственности на квартиру в порядке приватизации отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд путём подачи апелляционной жалобы в Темрюкский районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

РЕШЕНИЕ ВСТУ**ИНЛО**ВЗАКОННУЮ СИЛУ

копия верна Судья

А.Е.Конограев

of a aleenapela