

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

17 декабря 2013 года г.Москвы

Лефортовский районный суд г.Москвы в составе:

председательствующего федерального судьи Галихановой Е.Н.,

при секретаре Шавкуновой И.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1944/2013 по иску Хлопковой Ю. В., Ананьевой Н. В. к ДЖП и ЖФ г.Москвы, ГУП «Моссоцгарантия» о признании недействительными аукциона, договоров купли-продажи жилого помещения, свидетельства о государственной регистрации права собственности, обязанности предоставить жилое помещение, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Хлопкова Ю.В., Ананьева Н.В. обратились в суд с иском к ДЖП и ЖФ г.Москвы, ГУП «Моссоцгарантия», в котором, с учетом уточнения (л.д.209-213 тома 2) просят:

- признать аукцион, состоявшийся ДД.ММ.ГГГГ недействительными в части реализации комнат № и №, расположенных по адресу: <адрес>;
- признать недействительным договор купли-продажи комнаты № (общей площадью 15,5 кв.м.) от ДД.ММ.ГГГГ;
- признать недействительным договор купли-продажи комнаты № (общей площадью 15,6 кв.м.) от ДД.ММ.ГГГГ;
- признать недействительными свидетельства о государственной регистрации права собственности на вышеуказанные комнаты;
- обязать ДЖП и ЖФ г.Москвы предоставить освободившиеся комнаты истцам;
- взыскать с ДЖП и ЖФ г.Москвы расходы по оплате юридических услуг в размере 70 000 рублей в пользу Хлопковой Ю.В.;
- взыскать с ДЖП и ЖФ г.Москвы расходы по оплате государственной пошлины в размере 800 рублей в пользу Ананьевой Н.В.
- взыскать с ДЖП и ЖФ г.Москвы расходы по оплате государственной пошлины в размере 800 рублей в пользу Хлопковой Ю.В.

В обоснование иска указано, что Хлопкова Ю.В. является нанимателем комнаты общей площадью 20,5 кв.м. в 4-х комнатной квартире по адресу: <адрес>. Ананьева Н.В. является нанимателем комнаты площадью 17,8 кв.м., расположенной в той же квартире. Распоряжением супрефекта от ДД.ММ.ГГГГ семья Хлопковой Ю.В. (в составе Х.А.В. и Х.А.В.) признана нуждающейся в улучшении жилищных условий и постановлена на учет. Решением исполкома Волгоградского районного совета народных депутатов г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ семья Ананьевой Н.В. (в составе Ананьевой Н.В., С.А.И., С.А.И.) также признана нуждающейся в улучшении жилищных условий и поставлена на учет.

Две комнаты в указанной квартире, - как видно из иска, находились в собственности А.Е.Ф. ДД.ММ.ГГГГ между А.Е.Ф. и ГУП «Моссоцгарантия» был заключен договор аренды, право собственности на указанные комнаты А.Е.Ф. передала ГУП «Моссоцгарантия». ДД.ММ.ГГГГ А.Е.Ф. умерла. Истцы неоднократно обращались в ДЖП и ЖФ г.Москвы и другие инстанции с вопросами о предоставлении им жилого помещения. В ДД.ММ.ГГГГ ГУП «Моссоцгарантия» уведомило в устной форме о намерении реализовывать комнаты и предстоящем осмотре комнат. В ответ истцы сообщили о желании получить освободившиеся комнаты, однако никакого письменного уведомления о проведении аукциона и торгов в адрес истцов не поступало. Однако, в ДД.ММ.ГГГГ истцам стало известно о новых собственниках комнат № и № (Багомедовой С.М. и Воронцовой Е.В.)

Ссылаясь на положения ст.8, ст.59 ЖК РФ; ст.294, ч.2 ст.295, ст.447, ст.339 ГК РФ, указанные аукционы и сделки проведены, считают заявители, с нарушением действующего законодательства, в отсутствие согласия собственника жилых помещений, комнаты, по их мнению, не должны были быть реализованы с торгов.

В судебное заседание истец Хлопкова Ю.В., ее представители по доверенностям - Хлопков В.В. и Райлян Л.Л. явились, иск в последней редакции (л.д.209-213 тома 2) поддержали, настаивали на их удовлетворении.

В судебном заседании истец Ананьева Н.В., представитель истца по доверенности Райлян Л.Л. исковые требования в последней редакции (л.д.209-213 тома 2) поддержали, просили их удовлетворить.

Ответчик Воронцова Е.В. в судебное заседание не явилась, о дате и времени судебного разбирательства извещалась надлежащим образом, ее интересы по устному ходатайству представляла Кускова Т.А., которая в удовлетворении иска просила отказать по доводам, изложенным в возражениях (л.д.136-138, л.д.231-233 тома 2).

Представитель ответчика ДЖП и ЖФ г.Москвы Власова Г.Г. в судебном заседании просила в удовлетворении иска отказать ввиду необоснованности.

Представитель ответчика ГУП «Моссоцгарантия» Муравьев А.А. в судебное заседание явился, в удовлетворении иска просил отказать по доводам, изложенным в отзывах (л.д.22-25 тома 1; л.д.217-219 тома 2).

Ответчик Багомедова С.М. в судебное заседание не явилась, о дате и времени судебного разбирательства извещалась надлежащим образом.

Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав и оценив письменные материалы дела, приходит к следующему выводу.

Так, согласно п.1 ст.601 ГК РФ, по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты, что следует из п.1 ст.605 ГК РФ.

Распоряжением Мэра г.Москвы от 19 января 1998 г. N 40-РМ «О совершении деятельности по социальной поддержке и защите одиноких пенсионеров, добровольно передавших жилье в собственность г.Москвы» утверждено Положение о порядке деятельности Государственного унитарного предприятия "Моссоцгарантия" по заключению и реализации договоров пожизненного содержания с иждивением.

Согласно п.3.4 указанного Положения, Моссоцгарантия обеспечивает выполнение обязательств, предусмотренных договором пожизненного содержания с иждивением, и организует предоставление услуг, предусмотренных настоящим Положением. При прекращении договора пожизненного содержания с иждивением в связи со смертью гражданина жилое помещение реализуется ГУП "Моссоцгарантия" через аукционы, в том числе с участием в торгах граждан, состоящих на жилищном учете, улучшающих жилищные условия с использованием субсидий для приобретения или строительства жилых помещений.

Порядок проведения торгов регулируются нормами ст.447-449 ГК РФ, а также Положением ГУП "Моссоцгарантия" «О правилах проведения аукционов на право заключение договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП "Моссоцгарантия" от 17 сентября 2009 года (л.д.38-43 тома 1).

Постановлением Правительства Москвы от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП утверждено Положение о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы, в соответствии с которым Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы является отраслевым органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим функции по разработке и реализации государственной политики в жилищной сфере, предоставлению государственных услуг гражданам в сфере реализации их права на жилище, а также по распоряжению и управлению государственным имуществом города Москвы в виде жилых помещений, входящих в имущественную казну города Москвы, в том числе по безвозмездной передаче жилых помещений (жилых домов) города Москвы в федеральную собственность, собственность других субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность и безвозмездной передаче жилых помещений (жилых домов), находящихся в федеральной собственности, собственности других субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в собственность города Москвы (п.1).

Согласно положений ст.1 и ст.4 Закона г.Москвы от 26 декабря 2007 года № 53 Об имущественной казне г.Москвы, имущественная казна - движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности города Москвы и не закрепленное за государственными унитарными предприятиями города Москвы, казенными предприятиями города Москвы или государственными бюджетными или автономными учреждениями города Москвы (далее - учреждения города Москвы), за исключением средств бюджета города Москвы и потребляемых вещей. Имущественная казна формируется из движимого и недвижимого имущества, которое не передано в хозяйственное ведение государственных унитарных

предприятий города Москвы, оперативное управление казенных предприятий города Москвы или учреждений города Москвы и в отношении которого город Москва осуществляет права собственника.

В соответствии со ст.59 ЖК РФ, освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления (п.2).

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления (п.3).

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом (п.4).

Спорные жилые помещения представляют собой находящиеся в квартире коммунального заселения № по адресу: <адрес>.: комнату № (жилой площадью 15,50 кв.м., где никто не зарегистрирован (л.д.130 тома 2) и комнату № (жилой площадью 15,60 кв.м., где зарегистрированы: М. Р.А. с ДД.ММ.ГГГГ, М.А.М. с ДД.ММ.ГГГГ подД.ММ.ГГГГ, М.Э.А. с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, (л.д.133 тома 2).

Комнату № (жилой площадью 20,80 кв.м.), находящуюся в указанной квартире, занимает семья Хлопковой Ю.В. на основании ордера от ДД.ММ.ГГГГ; в данной комнате зарегистрированы Х.А.В. с ДД.ММ.ГГГГ, Х.А.В. с ДД.ММ.ГГГГ и Хлопкова Ю.В. с ДД.ММ.ГГГГ (л.д.33 тома 1; л.д.131 тома 2).

Комнату № (жилой площадью 17,6 кв.м.) занимает семья Ананьевой Н.В. на основании договора социального найма от ДД.ММ.ГГГГ; в указанной комнате зарегистрированы: Ананьева Н.В., с ДД.ММ.ГГГГ; С.А.И. (<данные изъяты>), с ДД.ММ.ГГГГ; С.А.И., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, с ДД.ММ.ГГГГ; С.А.И. (ДД.ММ.ГГГГ года рождения), с ДД.ММ.ГГГГ (л.д.32-34 тома 1; л.д.132, л.д.184 тома 2).

Как усматривается из представленной Управлением Росреестра по Москве копии регистрационного дела, спорные комнаты № и № принадлежали А.Е.Ф. на основании договора передачи от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.58-61 тома 1).

ДД.ММ.ГГГГ А.Е.Ф. (получатель ренты) заключила с ГУП «Моссоцгарантия» договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым, получатель ренты бесплатно передает в собственность г.Москвы принадлежащие ей спорные жилые помещения, под выплату пожизненной ренты на условиях своего пожизненного содержания с иждивением, а «Моссоцгарантия» в соответствии с Распоряжением Мэра г.Москвы № от ДД.ММ.ГГГГ приобретает право владения, пользования и распоряжения вышеуказанными комнатами, то есть право хозяйственного ведения, в пределах, определяемых гражданским законодательством и настоящим договором (л.д.56-57 тома 1).

Как поясняли стороны А.Е.Ф. умерла.

Согласно выписке из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ, за ГУП «Моссоцгарантия» зарегистрировано право хозяйственного ведения на спорные жилые помещения (л.д.93-95 тома 1)

ДД.ММ.ГГГГ ГУП «Моссоцгарантия» проведен аукцион на право заключения договора купли-продажи спорной комнаты № 2, по результатам которого победителем аукциона признана Воронцова Е.В. (л.д.45, л.д.160 тома 1). ДД.ММ.ГГГГ между ГУП «Моссоцгарантия» (продавец) и Багомедовой С.М. (покупатель) заключен договор купли-продажи, согласно которому, продавец продал, а покупатель купил комнату № за 1 700 000 рублей. Договор зарегистрирован в установленном порядке (л.д.107-108 тома 1).

ДД.ММ.ГГГГ ГУП «Моссоцгарантия» проведен аукцион на право заключения договора купли-продажи спорной комнаты № 4, по результатам которого победителем аукциона признана Багомедова С.М. (л.д.44, л.д.102-103 тома 1). ДД.ММ.ГГГГ между ГУП «Моссоцгарантия» (продавец) и Воронцовой Е.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи, согласно которому, продавец продал, а покупатель купил комнату № за 2 030 000 рублей (л.д.275-276 тома 1).

Согласно выписке из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ, Багомедова С.М. и Воронцова Е.В. зарегистрировали за собой право собственности на указанные комнаты (л.д.93-95 тома 1).

Как отмечено в иске и поясняли в ходе судебного заседания истцы и их представители, Хлопкова Ю.В. является нанимателем комнаты №, Ананьева Н.В. является нанимателем комнаты № Семьи Хлопковой Ю.В. и Ананьевой Н.А. признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и поставлены на учет. Оспариваемые, указанные выше, аукционы и сделки, считают заявители, заключены и проведены с нарушением действующего законодательства, в отсутствие согласия собственника жилых помещений, комнаты, по их мнению, не должны были быть реализованы с торгов. Указанными обстоятельствами нарушаются права и законные интересы истцов.

В подтверждение иска представлены следующие документы:

- копии свидетельств о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.7 тома 1; л.д.86 тома 2);
- копия выписки из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.8 тома 1);
- копия справки о постановке на жилищный учет семьи Хлопковой Ю.В. от 1999 года (л.д.9);
- копия ответов ГУП «Моссоцгарантия» от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ (л.д.10, л.д.37 тома 1);
- копия ответа прокуратуры г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.11 тома 1);
- копия обращений Хлопковой Ю.В. от ДД.ММ.ГГГГ (д.д.12 тома 1);
- копия ответов ДЖП и ЖФ г.Москвы (л.д.13 тома 1; л.д.86-88 тома 2);
- копия ответа депутата государственной думы от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.14 тома 1);
- копия конвертов (л.д.35-36 тома 1);
- транскрипт аудиозаписи (л.д.15-22 тома 2);
- копии обращений Хлопковой Ю.В. от ДД.ММ.ГГГГ, с описью и конвертами (л.д.201-208 тома 2);

Также судом исследованы представленные ДЖП и ЖФ г.Москвы: копия учетного дела в отношении Ананьевой Н.В., семья которой (она, <данные изъяты>) с ДД.ММ.ГГГГ состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по категории «Долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения (л.д.29-116 тома 2); копию учетного дела в отношении Хлопкова В.В., из которого следует, что он состоял на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по категории «общие основания» с ДД.ММ.ГГГГ, распоряжением Префекта ЮАО г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ Хлопков В.В. снят с указанного учета (л.д.142-165); копия учетного дела в отношении Хлопковой Ю.В., семья которой (она, <данные изъяты>) с ДД.ММ.ГГГГ состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на общих основаниях (л.д.167-195 тома 2)

Оценив в совокупности все собранные по делу доказательства, принимая во внимание, что в ДД.ММ.ГГГГ между А.Е.Ф. и ГУП «Моссоцгарантия» был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым спорные жилые помещения передаются в собственность г.Москвы и в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия» под выплату А.Е.Ф. пожизненной ренты на условиях своего пожизненного содержания с иждивением, А.Е.Ф. скончалась, спорные жилые помещения переданы в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия», в силу приведенных выше норм права государство в лице ДЖП и ЖФ г.Москвы осуществляет функции по распоряжению и управлению государственным имуществом г.Москвы в виде жилых помещений, входящих в имущественную казну, а спорные жилые помещения в состав имущественной казны г.Москвы не входят, аукцион на право заключения оспариваемых договоров купли-продажи спорных жилых помещений проведен ГУП «Моссоцгарантия» в соответствии с действующим законодательством РФ, города Москвы и Положением ГУП «Моссоцгарантия» "О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы "Московская социальная гарантия" от 17 сентября 2009 года, нарушение норм закона при заключении оспариваемых сделок судом не установлено, правовых оснований для удовлетворения иска не имеется, в связи с чем, в удовлетворении иска суд отказывает.

При таких обстоятельствах доводы истцов о том, что торги проведены, а сделки заключены с нарушением закона, в отсутствие согласия собственника жилых помещений; указанными сделками нарушаются права и законные интересы истцов; комнаты не должны были быть реализованы с торгов, - суд находит несостоятельными и необоснованными.

Доводы истцов о том, что письменные уведомления о проведении аукционов в адрес истцов не поступали, - суд во внимание не принимает, поскольку права истцов указанными обстоятельствами нарушены не были, истцы как они сами

утверждают, были извещены о проведении аукционов. Изложенные обстоятельства основанием для удовлетворения иска не являются, учитывая и то, что о нарушении преимущественного права покупки и переводе прав и обязанностей покупателя истцами не заявлялось.

Представленные стороной истца и указанные выше документы не опровергают выводов суда.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Хлопковой Ю. В., Ананьевой Н. В. к ДЖП и ЖФ г.Москвы, ГУП «Моссоцгарантия» о признании недействительными аукциона, договоров купли-продажи жилого помещения, свидетельства о государственной регистрации права собственности, обязанности предоставить жилое помещение, взыскании денежных средств, -

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательном виде.

Судья: Галиханова Е.Н.