

Судья - Третьяков Д.В. 26 ноября 2014 года Дело №2-2003/14-33-2531

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новгородского областного суда в составе:
председательствующего - Бобряшовой Л.П.,

судей - Котовой М.А. и Ребровой И.В.,

при секретаре Наумовой А.А.,

с участием представителя Шпынева А.В. - Солнцевой Е.С., третьего лица - Шпыневой Н.И.,
представителя ООО «Буреги» - Гавриловой Ю.В., представителя Администрации Наговского
сельского поселения Старорусского района Новгородской области - Семенова Ю.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 26 ноября 2014 года по докладу судьи
Ребровой И.В. гражданское дело по апелляционной жалобе Шпынева Александра Викентьевича, в
лице его представителя Солнцевой Е.С., на решение Старорусского районного суда Новгородской
области от 10 сентября 2014 года, которым постановлено:

в удовлетворении первоначального иска Шпынева Александра Викентьевича к
Администрации Наговского сельского поселения Старорусского района Новгородской области,
Администрации Старорусского муниципального района Новгородской области и Обществу с
ограниченной ответственностью «Буреги» о признании права собственности на жилое помещение
в порядке приватизации отказать;

встречные исковые требования ООО «Буреги» к Шпыневу Александру Викентьевичу,
Широкову Алексею Дмитриевичу, Широковой Оксане Юрьевне и Администрации Наговского
сельского поселения Старорусского района Новгородской области о признании права
собственности на жилой дом удовлетворить;

признать за ООО «Буреги» право собственности на двухквартирный жилой дом с
инвентарным номером 16-5-7, площадью 157,9 кв.м., расположенный по адресу: Новгородская
область, Старорусский район, Натовское сельское поселение, дер. Солобско, ул. Заречная, д.28;

настоящее решение является основанием для регистрации за правообладателем права
собственности на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области,

установила:

Шпынев А.В. обратился в суд с иском к Администрации Бурегского сельского поселения
Старорусского района Новгородской области, Администрации Наговского сельского поселения
Старорусского района Новгородской области, ООО «Буреги» (далее - Общество), в котором
просил признать за ним право собственности в порядке приватизации на жилое помещение -
квартиру №2, расположенную по адресу: Новгородская область, Старорусский район, Наговское
сельское поселение, дер. Солобско, ул. Заречная, д.28, указав на то, что данное жилое помещение
было предоставлено ему колхозом им. Димитрова в 1992 году. Впоследствии колхоз был
преобразован в АКФХ «Буреги», в 2000 году - в СПК «Буреги», в 2012 году - в ООО «Буреги». До
настоящего времени он с семьей проживает в данном жилом помещении, зарегистрирован в нем по
месту жительства, другого жилья не имеет. Проживая в квартире, он несет расходы по её ремонту и
содержанию, требования об освобождении квартиры к нему не поступали. Поскольку при
реорганизации колхоза жилой фонд в муниципальную собственность не передавался, в качестве
пая в уставной капитал АКФХ «Буреги» не вносился, право собственности на спорную квартиру к
правопреемникам колхоза, в том числе, к Обществу в установленном законом порядке не перешло,

в связи с чем, данное имущество фактически осталось бесхозным. Вместе с тем, в 2009 году в СПК «Буреги» было принято решение о выведении жилья из неделимого фонда СПК, а в АКФХ «Буреги» принимались решения о приватизации гражданами жилых помещений. Таким образом, учитывая, что дом, в котором находится квартира истца, не вошел в список жилья для приватизации гражданами, оформление права собственности на спорную квартиру в ином порядке кроме судебного стало невозможным.

Судом к участию в деле в качестве соответчика привлечена Администрация Старорусского муниципального района Новгородской области, в качестве третьего лица на стороне истца привлечена Шпынева Н.И.

05 августа 2014 года ООО «Буреги» обратилось в суд со встречным иском к Шпыневу А.В., Широкову А.Д., Широковой О.Ю., Администрации Наговского сельского поселения Старорусского района Новгородской области о признании права собственности на двухквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новгородская область, Старорусский район, Наговское сельское поселение, дер. Солобско, ул. Заречная, д.28, в порядке приобретательной давности, сославшись на то, что Общество является правопреемником колхоза им. Димитрова. 21 февраля 1992 года на общем собрании членов колхоза в соответствии с протоколом №1 колхоз был реорганизован в АКФХ «Буреги», куда и были переданы основные материальные фонды колхоза, включая спорный жилой дом. В 2000 году АКФХ «Буреги» было реорганизовано в СПК «Буреги» с передачей 01 июля 2000 года от АКФХ СПК основных средств, в том числе, кирпичных жилых домов. Адресная часть жилому фонду была присвоена на основании постановления Администрации Бурегского сельсовета от 12 августа 2004 года №18. Вопрос о продаже жилья в счет имущественных паев поднимался в хозяйстве неоднократно на общих собраниях. Так как жилье находилось в неделимом фонде Кооператива общим собранием СПК «Буреги» от 04 марта 2009 года было принято решение о выведении жилого фонда из неделимого фонда с целью отчуждения в форме продажи в счет имущественных паев. 16 декабря 2011 года на общем собрании участников СПК было принято решение о реорганизации СПК «Буреги» в ООО «Буреги». В ходе неоднократных реорганизаций спорный жилой дом был передан в состав иного имущества Общества, ранее принадлежавшего колхозу, где и находится в настоящее время на балансе Общества, в связи с чем, ООО «Буреги» просило суд удовлетворить встречные исковые требования.

Определением суда от 05 августа 2014 года к участию в деле в качестве соответчиков по встречному иску привлечены Широков А.Д. и Широкова О.Ю. Судом постановлено вышеуказанное решение. В апелляционной жалобе Шпынев А.В., в лице его представителя Солнцева Е.С., не согласен с постановленным судом первой инстанции решением, мотивируя неправильным определением судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствием выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела, неверной оценкой представленных в материалах дела доказательств, а также допущенными судом при рассмотрении дела нарушениями норм материального права. При этом в обоснование доводов жалобы ссылается на те же обстоятельства, что и в исковом заявлении, а также на судебную практику по аналогичным делам.

В представленных письменных возражениях на апелляционную жалобу ООО «Буреги» выражает несогласие с доводами, изложенными в апелляционной жалобе, полагая решение суда законным, обоснованным и не подлежащим отмене. Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и письменных возражений, заслушав явившихся лиц, судебная коллегия приходит к следующим выводам. Как следует из материалов дела, Шпынев А.В. зарегистрирован и проживал по месту жительства по адресу: Новгородская область, Старорусский район, дер. Солобско, с 10 февраля 1992 года по 18 января 2007 года, а с 18 января 2007 года по настоящее время

зарегистрирован и проживает по адресу: Новгородская область, Старорусский район, дер. Солобско, ул. Заречная, д.28, кв.2, дом .1985 года постройки (адрес изменен в связи с присвоением юридического адреса жилому помещению). По указанному адресу также зарегистрирована с 20 апреля 1998 года и проживает его супруга Шпынева Н.И. Шпынев А.В. в приватизации на территории Наговского сельского поселения Старорусского района Новгородской области не участвовал, приватизированного жилья не имеет (справки Администрации Наговского сельского поселения от 09 июня 2014 года №588 и Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Старорусского муниципального района Новгородской области от 11 июля 2014 года №1219-ку).

Согласно уведомлению Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области от 24 июня 2014 года №06/043/2014-476 в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на квартиру №2 дома №28 дер. Солобско Старорусского района Новгородской области не имеется.

С 01 марта 1991 года Шпынев А.В. являлся членом колхоза им. Димитрова, 21 февраля 1992 года преобразованного в Ассоциацию крестьянских (фермерских) хозяйств «Буреги». 20 мая 1997 года Шпынев А.В. был уволен с АКФХ «Буреги» в связи с уходом на пенсию по инвалидности.

В соответствии с распоряжением Администрации Бургского сельского поселения Старорусского района от 27 июля 2010 года №16-рг Администрация была реорганизована путем слияния с Администрациями Борисовского, Большевороновского, Луньшинского и Наговского сельских поселений с 27 июля 2010 года в соответствии со ст. 34 Федерального закона от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в Администрацию Наговского сельского поселения и является правопреемником Администрации Бургского сельского поселения.

В соответствии с протоколами №7 от 08 августа 1991 года и №2 от 05 февраля 1992 года заседания правления колхоза им. Димитрова было принято решение о создании жилищно-коммунальной комиссии по проверке колхозного жилья и было рекомендовано общему собранию провести приватизацию жилья в колхозе за счет имущественных паев колхозников. Решение, постановленное на заседаниях, устанавливало, что работникам, не способным сразу выкупить жилье, устанавливалась квартплата в счет погашения, а главному экономисту и главному бухгалтеру было поручено разработать систему оплаты за жилье в счет погашения,

В соответствии с актом приема-передачи колхоза им. Димитрова в АКФХ «Буреги» была произведена передача основных материальных фондов, включая и кирпичные жилые дома.

В соответствии с протоколом №2 от 29 июля 1992 года заседания Совета АКФХ «Буреги» постановлено приватизировать жилье в счет паев, если паев не хватает, в счет расчетов, приватизацию отложить до следующего заседания. Также было принято решение приватизацию жилья осуществлять в каждом конкретном случае, решением общего собрания глав КФХ.

Протоколом №11 от 03 ноября 1992 года заседания Совета АКХ «Буреги» было принято решение приватизировать жилье за счет паев или продавать по оценочной стоимости.

Согласно решению общего собрания уполномоченных ассоциации крестьянских фермерских хозяйств АКФХ «Буреги» от 25 февраля 2000 года ассоциация была реорганизована в СПК «Буреги» (протокол №1 от 25 февраля 2000 года).

На основании акта приема-передачи основных средств от АКФХ «Буреги» в СПК «Буреги» от 01 июля 2000 года в СПК были переданы, в том числе, и кирпичные жилые дома.

Решением правления СПК «Буреги» от 28 февраля 2008 года постановлено не отдавать жилье бесплатно и вывести вопрос о приватизации на общее собрание.

Протоколом №1 от 04 марта 2009 года отчетного собрания СПК «Буреги» было решено вывести жилье из неделимого фонда.

Согласно протоколам №3 от 16 марта 2009 года, №4 от 10 апреля 2009 года, №5 от 13 июля 2009 года и №7 от 18 декабря 2009 года заседания правления СПК «Буреги» на заседаниях принимались решения о продаже жилья по остаточной стоимости каждой квартиры (дома); при продаже каждому квартиросъемщику подходить индивидуально с учетом стажа и состояния жилья; продавать жилье желающим по оценочной стоимости, утвердить стоимость жилья; продавать жилье с учетом стажа работы в хозяйстве за каждый год работы 1% скидки со стоимости жилья; Шпыневу А.В. в дер. Солобско с учетом 6 лет стажа, стоимость жилья с 6% снижением, Широкову А.Д. в дер. Солобско с учетом 15 лет стажа, стоимость жилья с 15% снижением.

В соответствии с решением собрания членов СПК «Буреги» от 16 декабря 2011 года Кооператив был реорганизован в ООО «Буреги».

Согласно п. 1.3 Устава ООО «Буреги», зарегистрированного в МИФНС России №2 по Новгородской области 20 марта 2012 года, ООО «Буреги» является правопреемником СПК «Буреги».

Как следует из передаточного акта от 20 февраля 2014 года при реорганизации СПК «Буреги» в ООО «Буреги» Обществу было передано имущество, включая основные средства общей стоимостью 29463000 руб., сведений о передаче жилищного фонда Обществу указанный передаточный акт не содержит.

Вместе с тем, как следует из книги учета основных средств, бухгалтерской отчетности и расшифровки строки ИЗО бухгалтерского баланса СПК «Буреги» в состав основных средств включены 384 позиции, балансовая стоимость основных средств СПК «Буреги» составляет 50602329 руб. 92 коп., с учетом амортизации 29463596 руб., в том числе, жилой фонд остаточной стоимостью 10359588 руб. 24 коп., в том числе, и кв.2 дома №28 по ул. Заречной в дер. Солобско Старорусского района Новгородской области остаточной стоимостью 159529 руб. 70 коп. и кв.1 дома №28 по ул. Заречной в дер. Солобско Старорусского района Новгородской области остаточной стоимостью 156214 руб. 30 коп.

Согласно представленному в материалах дела отчету по оценке стоимости комплекса СПК «Буреги» №12001 по состоянию на 10 января 2012 года, составленному ООО «Гуляев» на основании договора от 26 декабря 2011 года, заключенного между СПК «Буреги» и ООО «Гуляев», балансовая стоимость основных средств СПК «Буреги» в количестве 378 позиций, составляет 49935921 руб., в том числе, балансовая стоимость жилых зданий и помещений - 10743375 руб., а д.28 по ул. Заречной в дер. Солобско Старорусского района Новгородской области - 272044 руб.

Таким образом, указанная оценка не соответствует количеству наименований и оценке, отраженной в представленной книге учета основных средств СПК «Буреги».

По сообщению Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Старорусского муниципального района Новгородской области от 11 июля 2014 года №1217-ку спорный жилой дом в реестре муниципального имущества не значится.

В силу ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих

отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Согласно ст.ст. 1, 2 Закона РФ от 04 июля 1991 года №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» под приватизацией понимается бесплатная передача гражданам Российской Федерации жилых помещений, занимаемых ими в государственном или муниципальном жилищном фонде на условиях договора социального найма.

Граждане РФ, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В соответствии с ч.3 ст. 8 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 года №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» в целях дальнейшего совершенствования земельных отношений, приватизации земель, упрощения процедуры наделения граждан земельными участками была установлена обязанность колхозов и совхозов в 1992 году провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» и перерегистрироваться в соответствующих органах.

В соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 года №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и п.6 Положения «О реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04 сентября 1992 года №708, при реорганизации колхоза или совхоза объекты жилого фонда могли быть переданы в собственность соответствующим местным органам власти, жилые помещения могли быть переданы или проданы гражданам, их занимающим, в порядке, установленном законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», или включены в уставной капитал реорганизуемого колхоза или совхоза.

В силу п.3 Инструкции о порядке передачи, продажи и сдачи в аренду имущества колхозов и совхозов муниципальным органам, утвержденной Минсельхозом Российской Федерации, Госкомимуществом Российской Федерации 10 февраля 1992 года, принятой на основании Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 года № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», право выбора способов передачи имущества принадлежало трудовому коллективу. В интересах коллектива ряд объектов социальной инфраструктуры мог оставаться на балансе предприятий, создаваемых на основе реорганизации колхозов и совхозов. Решение трудового коллектива, колхоза, совхоза о безвозмездной передаче социальной инфраструктуры в собственность сельских (поселковых) Советов народных депутатов должно было быть согласовано с сельским (поселковым) Советом, которому передаются указанные объекты. В случае несогласия сельского (поселкового) Совета народных депутатов решение об указанной передаче принимал районный Совет народных депутатов.

Постановлением Правительства РФ № 724 от 17 июля 1995 года «О передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций в муниципальную собственность» были утверждены рекомендации о передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций. Пункт 3 данных рекомендаций устанавливал, что в перечень объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций, подлежащих передаче в муниципальную собственность, также были включены объекты обобщественного жилищного фонда.

Таким образом, при реорганизации колхозов дальнейшая принадлежность имеющегося жилищного фонда должна была быть определена в интересах колхозников одним из перечисленных способов, установленных действующим на тот момент законодательством.

Отказывая в удовлетворении требования Шпынева А.В. о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст. 218, 235 ГК РФ, ст. 37 Закона РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности, с учетом представленных в материалах дела документов, исходил из того, что в колхозе им. Димитрова было принято решение о продаже жилых помещений, в счет паев, при реорганизации колхоза и последующих реорганизациях жилищный фонд передавался вновь образованным организациям, СПК «Буреги» принималось решение о продаже жилья с учетом стажа работы в хозяйстве, дом, в котором находится спорное жилое помещение, принадлежит ООО «Буреги» и передаче в собственность граждан в порядке, предусмотренном Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежит.

Вместе с тем, в соответствии с п.6 Постановления Верховного Совета РСФСР «О введении в действие Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», общественным объединениям (организациям) рекомендовано осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда.

Однако из материалов дела следует, что при реорганизации колхоза им. Димитрова общее собрание членов указанного колхоза не принимало решений о продаже жилых помещений гражданам, их занимающим, в порядке, установленном законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», или включении жилищного фонда в уставной капитал реорганизуемого колхоза или совхоза, право собственности на спорное жилое помещение на правопреемника колхоза АКФХ «Буреги», а также СПК «Буреги», ООО «Буреги» в установленном законом порядке не оформлялось.

Кроме того, часть жилых помещений, ранее принадлежащих колхозу им. Димитрова, передавались гражданам, их занимающим в порядке ст.ст. 1, 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в частности, учителям.

Исходя из изложенного, отказом в приватизации жилого помещения, занимаемого Шпыневым А.В. по договору найма, нарушен принцип равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

В связи с наличием вышепоименованных расхождений в документах, представленных ООО «Буреги» в качестве доказательств, подтверждающих количество и стоимость основных фондов СПК «Буреги», переданных в ООО «Буреги», судебная коллегия полагает, что доказательств, достоверно подтверждающих факт передачи в • ООО «Буреги», в частности, дома, в котором проживает Шпынев А.В., суду представлено не было.

Следовательно, при реорганизации колхоза спорный жилой дом подлежал передаче в муниципальную собственность, либо передаче или продаже гражданам, проживающим в нем, в

установленном законом порядке.

Также в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что АКФХ «Буреги», СПК «Буреги», ООО «Буреги», как собственники спорного дома, несли бремя его содержания.

Таким образом, доводы апелляционной жалобы о том, что выводы суда основаны на неверной оценке доказательств, имеющихся в материалах дела, заслуживают внимания, а решение суда в части отказа в удовлетворении исковых требований Шпынева А.В. к ООО «Буреги» подлежит отмене, с принятием по делу нового решения.

Принимая во внимание указанные положения закона, установленные по делу обстоятельства, и учитывая, что Шпынев А.В. был вселен в занимаемое им жилое помещение на законных основаниях, зарегистрирован и проживает в нем, несет бремя по его содержанию, на территории Наговского сельского поселения в приватизации жилья не участвовал, другого жилья не имеет, право собственности на спорное жилое помещение в законном порядке не оформлено, у суда первой инстанции имелись основания для удовлетворения иска Шпынева А.В. и признания за ним права собственности на квартиру №2 в д.28 по ул. Заречная в д. Солобско Старорусского района Новгородской области.

В связи с изложенным, правовых оснований для удовлетворения встречных исковых требований ООО «Буреги» к Шпыневу А.В., Широкову А.Д., Широковой О.Ю. и Администрации Наговского сельского поселения Старорусского района Новгородской области о признании права собственности на спорный жилой дом не имеется, а потому в их удовлетворении надлежит отказать.

Руководствуясь ст.ст. 328-329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Старорусского районного суда Новгородской области от 10 сентября 2014 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым исковые требования Шпынева Александра Викентьевича о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации - удовлетворить.

Признать в порядке приватизации за Шпыневым Александром Викентьевичем право собственности на жилое помещение - квартиру №2 в д.28 по ул. Заречная в д. Солобско Старорусского района Новгородской области.

В удовлетворении исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «Буреги» к Шпыневу Александру Викентьевичу, Широкову Алексею Дмитриевичу, Широковой Оксане Юрьевне и Администрации Наговского сельского поселения Старорусского района Новгородской области о признании права собственности на жилой дом отказать.

Председательствующий

Л.П. Бобряшова

Судьи

М.А. Котова

И.В. Реброва