

## РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

15 сентября 2016 года Вахитовский районный суд города Казани в составе: председательствующего судьи Г.Ф. Аюповой, с участием прокурора С.В. Курмашевой, при секретаре Е.А. Овчинниковой, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к Некоммерческой организации « [REDACTED] » о понуждении восстановить в реестре и по встречному иску Некоммерческой организации « [REDACTED] » к [REDACTED], действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних [REDACTED] о признании не приобретенными право пользования жилым помещением и выселении,

### у с т а н о в и л:

[REDACTED] обратилась в суд с указанным иском к некоммерческой организации « [REDACTED] » (далее по тексту – Фонд). В обоснование требований указала, что 07 ноября 2012 года между Фондом с одной стороны и [REDACTED], действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних детей [REDACTED], заключен договор социальной ипотеки. Согласно условиям указанного договора истцами была внесена предоплата в сумме [REDACTED] руб. и ежемесячный платеж в размере [REDACTED] руб. По результатам конкурса сторонами был подписан предварительный протокол участия, выбора будущей собственной квартиры от 13.02.2015 г. Указанным предварительным протоколом определена будущая собственная квартира истца – квартира, расположенная по адресу: [REDACTED]. В данной квартире истец и ее дети проживают с декабря 2014 года, оплачивают коммунальные платежи, несут бремя расходов по содержанию данного жилого помещения.

21 августа 2015 года брак между [REDACTED] расторгнут по решению суда. Рассмотрев заявление истца о перерегистрации, общественная жилищная комиссия Тюлячинского муниципального района решением от 10 апреля 2015 года в учетном деле [REDACTED] заменила заявителя на [REDACTED].

Письмом от 25.12.2015 года Фонд уведомил Руководителя исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района РТ о том, что семья [REDACTED] исключена из реестра Фонда в виду не прохождения перерегистрации в установленный срок.

Истец просила обязать Фонд восстановить в реестре семью в составе [REDACTED]

Ответчиком по первоначальному иску - Фондом подан встречный иск к [REDACTED], действующей в собственных интересах и интересах несовершеннолетних [REDACTED] о признании не приобретенными право пользования жилым помещением и выселении. В обоснование встречного иска указано, что 19 ноября 2014 года жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] введен в эксплуатацию. С 12 февраля 2015 года с участниками программы социальной ипотеки подписаны Протоколы участия, выбора и передачи будущей собственной квартиры, на основании которых производится заселение. Семья [REDACTED] процедуру перерегистрации не проходила, протокол участия выбора и передачи будущей

собственной квартиры не подписывала, без согласия Фонда получила ключи от квартиры, незаконно вселилась и проживает в ней с ноября 2014 года по настоящее время. Просит признать [REDACTED], действующую в своих и в интересах несовершеннолетних [REDACTED] не приобретшими право пользования квартирой и выселить из квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

Представителем истца по первоначальному иску – Голубцовым А.С. в судебном заседании исковые требования уточнены, истец по первоначальному иску просила обязать Фонд восстановить в реестре семью с учетным номером [REDACTED] в составе [REDACTED], также просил отказать Фонду во встречном иске.

Представитель ответчика по первоначальному иску в судебном заседании первоначальный иск не признала, просил удовлетворить встречный иск.

Третье лицо Исполнительный комитет Тюлячинского муниципального района РТ в суд представителя не направило, судом извещалось.

Третье лицо [REDACTED] в суд не явился, судом извещен о месте и времени судебного заседания.

Прокурор полагал иск [REDACTED] подлежащим удовлетворению, встречный иск Фонда подлежащим отклонению.

Выслушав пояснения представителей сторон, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 12 ГПК защита гражданских прав осуществляется путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно ст. 421 ГК РФ 1. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

2. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

4. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ 1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Ст. 428 ГК РФ установлено, что 1. Договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

2. Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Согласно ст. 450 ГК РФ 1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ст. 56 ГПК РФ 1. Каждая сторона должна доказать то обстоятельство, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу положений ст. 3 Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» (далее - Закон) в целях названного Закона под социальной ипотекой понимается предоставление гражданам жилья в рассрочку в соответствии с основными требованиями, предъявляемыми к государственной поддержке развития жилищного строительства.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 11 Закона, основные требования, предъявляемые к государственной поддержке развития жилищного строительства в системе социальной ипотеки, включают в себя принятие соответствующими органами правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.

Указом Президента Республики Татарстан N УП-265 от 23 июня 2005 года [REDACTED] Фонд определен специализированной организацией, осуществляющей реализацию Закона в соответствии с предусмотренными уставом фонда предметом, целями деятельности и полномочиями.

В соответствии со ст. 5 Устава Фонда, утвержденного Указом Президента РТ от 30 декабря 2004 года N УП-810 «О мерах по регулированию деятельности Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан» предметом деятельности Фонда является действия, направленные на обеспечение развития жилищного строительства в Республике Татарстан, в том числе реализации жилья на принципах социальной ипотеки, ипотечного кредитования граждан и юридических лиц, осуществляемые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом. Целями деятельности Фонда является развитие жилищного строительства в Республике Татарстан и содействие в обеспечении реализации гражданами их конституционного права на жилище.

В соответствии с п. 1.9 Порядка предоставления гражданам жилых помещений по социальной ипотеке, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 02 августа 2007 года N 366 «О дальнейших мерах по реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан», с момента возникновения у граждан права на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки они в 90-дневный срок со дня получения уведомления о включении в Реестр специализированной организации (некоммерческой организации «[REDACTED]») обязаны заключить договор социальной ипотеки с некоммерческой организацией «[REDACTED]» и осуществлять ежемесячные платежи предварительных накоплений в размере не менее 11 процентов от размера средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья, утверждаемой Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному

хозяйству на IV квартал года, предшествующего году, в котором реализуется Программа «Обеспечение жильем граждан в Республике Татарстан» на очередной год.

Согласно п. 9 Правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан, утвержденных Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 года N 190 (далее – Правила), рассмотрение заявлений заявителей для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки осуществляется общественными жилищными комиссиями.

В соответствии пунктом 17 Правил, право на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в соответствии с Законом возникает с момента включения семей в Реестр специализированной организации (некоммерческой организации «[REDACTED]»), о чем специализированная организация (некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан») письменно извещает органы местного самоуправления и заявителей в 10-дневный срок, исчисляемый в рабочих днях.

В соответствии с пунктом 18 указанных Правил, право состоять в Реестре специализированной организации (некоммерческой организации «[REDACTED]») сохраняется за Заявителем до выбора семьей отдельной квартиры, за исключением случаев: не заключения Заявителем договора социальной ипотеки в 90-дневный срок со дня получения уведомления о включении в Реестр специализированной организации (некоммерческой организации «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан»).

Исключение из Реестра специализированной организации (некоммерческой организации «[REDACTED]») осуществляется решением специализированной организации с обязательным письменным извещением органа местного самоуправления и Заявителя с указанием причины исключения в 10-дневный срок со дня принятия решения.

После получения извещения специализированной организации (некоммерческой организации «[REDACTED]») орган местного самоуправления в 10-дневный срок принимает решение о снятии Заявителя с учета. Решение о снятии с учета принимается при отсутствии у Заявителя иных оснований для нахождения на учете.

Материалами дела усматривается, что распоряжением Исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района от 25 июня 2012 года семья [REDACTED] в составе четырех человек поставлена на учет для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке с учетным номером [REDACTED].

07.11.2012г. [REDACTED] с одной стороны и [REDACTED] заключен договор социальной ипотеки [REDACTED] (далее – Договор) с целью реализации права на приобретение квартиры в системе социальной ипотеки в соответствии с условиями Договора.

Предметом регулирования Договора, согласно его положениям, является предоставление гражданину, вставшему на учет по социальной ипотеке, права выбора, использования и возможность получения права собственности на квартиру.

Под понятием «будущая собственная квартира» (п. 2.1 Договора) определено, что это объект прав, существующий на момент заключения договора в виде затрат по строительству, выкупаемых по итогу «выбора» у [REDACTED], оплата которых обеспечена гражданином путем внесения «задатка» на условиях социальной ипотеки.

Согласно пункту 3.1 Договора гражданин обязан: внести сумму «задатка» в размере 1000 руб. с целью обеспечения участия в «выборе». Осуществлять ежемесячное предварительное накопление за будущую собственную квартиру в размере не менее 50%

действующей ставки минимальной заработной платы, с целью обеспечения участия в выборе

Согласно п.3.3 Договора Фонд имеет право: требовать от гражданина соблюдения условий Договора и нормативных актов, регулирующих условия социальной ипотеки, а в случае несоблюдения, в том числе, расторгнуть договор.

24.05.2013г. сторонами Договора подписан Предварительный протокол участия и выбора будущей собственной квартиры, согласно которому объектом права - будущей собственной квартирой по итогам выбора определена квартира, расположенная по адресу: РТ, ■■■■■

Данным Протоколом предусмотрен срок его действия - 60 дней с даты подведения итогов конкурса. Также указано, что если органы местного самоуправления не подтверждают статус семьи в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий, Протокол и Договор расторгаются в связи с существенным изменением условий.

Дом, в котором расположена спорная квартира введен в эксплуатацию 19.11.2014г., квартира передан гражданину ■■■■■ по акту приема-передачи 05.12.2014г. Фактически ■■■■■ и ее несовершеннолетние дети проживают в указанной квартире с февраля 2015г. ■■■■■ заключены договоры с соответствующими ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Вместе с тем, семья заявителя Ситдикова М.Б. в установленный срок перерегистрацию не прошла, своевременно после сдачи дома в эксплуатацию, по результатам конкурса Протокол участия, выбора и передачи будущей собственной квартиры гражданина по договору социальной ипотеки Фондом с ■■■■■ не подписан.

Согласно пояснениям самого Ситдикова М.Б., с семьей он не проживает с 2014 г. Брак документально расторгнут 22.09.2015 г. Вместе с тем, о характере действий бывшей супруги он осведомлен, знает о том, что произведена замена лица, состоящего на учете, чему не возражает, также как не имеет возражений относительного состава семьи при учете в системе социальной ипотеки и проживанию в квартире бывшей супруги и детей. Материально помогать в оплате стоимости жилья намерен. Признал, что перерегистрация не произведена своевременно в виду того, что не проживал с семьей и не пошел в администрацию муниципального образования с соответствующим заявлением.

Как видно из материалов дела, 03.04.2015 г. ■■■■■ подала в органе местного самоуправления заявления о внесении изменений в учетное дело семьи, с целью замены заявителя с ■■■■■ на нее.

Данное заявление было удовлетворено решением от 10.04.2015 г.

При этом от имени Фонда 13.02.2015 г. с ■■■■■ также подписан Предварительный протокол участия и выбора будущей собственной квартиры в отношении того же объекта недвижимости.

Согласно пояснениям представителя Исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района РТ, семья ■■■■■ проживала в жилом помещении, предоставленном по месту работы ■■■■■ Данное помещение барачного типа, является ветхим. В собственности члены семьи жилых помещений не имеют. В отсутствие ■■■■■ при учете семьи в составе трех человек, площадь помещения все равно не достаточна и позволяет ■■■■■ состоять на учете для улучшения жилищных условий в системе социальной ипотеки. ■■■■■ не смогла подать документы для перерегистрации в виду отсутствия Ситдикова М.Б. и не предоставления им требуемых документов.

Со слов представителя Фонда, в августе 2015 г., при мониторинге реестра лиц, состоящих на учета, было обнаружено, что семья ■■■■■ не прошла соответствующую перерегистрацию, в связи с чем 12.08.2015 г. была исключена из реестра.

Согласно материалам дела, [REDACTED] в течение 2015 г. неоднократно обращалась в Фонд с заявлениями, свидетельствующими о намерении реализации со своей стороны Договора социальной ипотеки. Действия Фондом по мониторингу произведены лишь после данных обращений истца. Первый ответ Фонда на обращение [REDACTED] от июля 2015г. датирован 19.08.2015 г. и не содержит сведений об исключении из реестра. Органами управления Фонда обращения [REDACTED] были отклонены, извещения Фонда датированы октябрём и декабрём 2015 года.

Суд полагает необходимым удовлетворить требования Якубовой Д.А.

В соответствии с федеральным законодательством обеспечение условий для реализации гражданами конституционного права на жилище является обязанностью органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В Республике Татарстан реализация государственных полномочий, с целью обеспечения граждан жильем, осуществляется, в том числе, путем государственной поддержки развития жилищного строительства и нормативного правового регулирования в сфере социальной ипотеки.

Предоставление мер государственной поддержки в рамках социальной ипотеки осуществляется на основании Закона. В соответствии с настоящим Законом в целях его непосредственной реализации создаются специализированные организации - республиканские некоммерческие организации или органы, созданные или уполномоченные Президентом Республики Татарстан.

[REDACTED] является некоммерческой организацией, созданной с целью реализации государственных полномочий в сфере жилищного строительства и обеспечения реализации гражданами права на улучшение жилищных условий в системе социальной ипотеки.

Таким образом, договоры, заключаемые уполномоченной специализированной организацией с гражданами, не должны предполагать возможность изменения (ухудшения) положения граждан, имеющих право на социальную поддержку, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами. При этом права граждан не могут быть поставлены в зависимость от мнения и прав специализированной организации, включенных в Договор. В данном случае права специализированной организации не подлежат расширительному толкованию.

Из представленных доказательств, пояснений представителя ответчика усматривается, что Договор сторонами заключен 07.11.2012 г., семьей вносились взносы, далее 24.05.2013г. подписан предварительный Договор. Однако по истечении срока перерегистрации, а также по истечении возможного срока подписания Протокол участия, выбора и передачи будущей собственной квартиры гражданина по договору социальной ипотеки, Фонд в соответствии с требованиями Правил, в установленные сроки, действия по исключению семьи из реестра не произвел. Кроме того, 13.02.2015 г. с [REDACTED] подписан Предварительный протокол. При этом Фонд, установив факт нахождения на учете семьи без перерегистрации, уведомление о данном обстоятельстве направил в адрес истца и муниципального образования лишь октябре 2015 года, то есть с нарушением установленного Правилами 10-ти дневного срока.

Руководствуясь положениями ст. 450 ГК РФ, суд полагает необоснованной, а соответственно неправомерной ссылкой Фонда при расторжении договора на данную статью. С учетом характера Договора и правоотношений сторон, установленного объема их прав и полномочий Фонда, причинения ущерба, а тем более значительного, действиями истца данному ответчику не усматривается.

Также следует учесть наличие объективных причин, препятствовавших своевременной перерегистрации, не зависящих от воли истца. При этом расторжение брака не является основаниями для изменения договора социальной ипотеки, что подтверждено пояснениями представителя Фонда. Соответственно данное обстоятельство,

обусловленное объективными причинами, нельзя признать существенным нарушением договора социальной ипотеки.

В данном случае при разрешении спора существенное значение приобретает характер Договора. Как отмечено выше, Договор имеет социальную направленность. Стороной Договора является гражданин имеющий право на государственную социальную поддержку (помощь), инструментом по предоставлению которой, от части, является иная сторона договора – уполномоченное государством лицо. Соответственно данная сделка не является в полной мере коммерческой, заключаемой юридическим лицом с исключительной целью извлечения прибыли. Таким образом, в первую очередь подлежат оценке разумность и соразмерность действий по расторжению Договора, при установленных обстоятельствах, вытекающим последствиям – лишению граждан, в том числе двух несовершеннолетних детей, законодательно установленного права на улучшение жилищных условий.

При изложенном, суд находит односторонние действия Фонда по расторжению Договора необоснованным и неправомерным. Соответственно права истца подлежат защите и восстановлению путем возложения на ответчика по первоначальному иску обязанности восстановить семью с учетным номером ■ в реестре Фонда.

Встречные требования Фонда подлежат отклонению в силу вышеизложенного вывода суда о необоснованности и неправомерности действий Фонда по расторжению Договора. При этом суд учитывает, что замена лица, состоящего на учете и вселение семьи в жилое помещение произведено по решению и согласию уполномоченного органа. Доводов о вселении в квартиру самовольно, не приводилось. Факт передачи помещения семье истца, в качестве состоящей на учете для улучшения жилищных условий в системе социальной ипотеки, не оспаривался. Семья вселена в квартиру, определенную предварительным договором, дубликат которого подписан в том числе с истцом, действовавшим открыто и добросовестно, имея намерение исполнить обязательства по Договору, что подтверждается ее обращениями в Фонд. При этом как вселение в квартиру, так и длительность проживания семьи в жилом помещении обусловлены действиями (бездействием) самого Фонда. Таким образом, суд полагает возможным признать, что вселение ответчиков по встречному иску произведено с согласия собственника помещения – Фонда. Соответственно оснований для признания семьи не приобретшей права пользования жилым помещением, выселения, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 12, 56, 194-198 ГПК РФ, суд

#### **р е ш и л:**

Иск ■ к Некоммерческой организации «■» о восстановлении в реестре некоммерческой организации «■» удовлетворить.

Обязать Некоммерческую организацию «■» восстановить семью с учетным делом ■ в реестре некоммерческой организации «■».

Некоммерческой организации «■» в удовлетворении встречного иска к ■, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ■ о признании не приобретшими право пользования жилым помещением и выселении, -отказать.

Взыскать с некоммерческой организации «■» в пользу ■ сумму уплаченной при подаче иска государственной пошлины в размере ■ руб.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме.

**Судья:**

**Г.Ф. Аюпова**