

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 декабря 2016 года

г. Казань

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи Гилманова Р.Р.,
судей Шакировой З.И. и Фахрутдиновой Р.А.
при секретаре судебного заседания Гилязетдиновой Э.М.
с участием прокурора Вавилина М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Гилманова Р.Р. гражданское дело по апелляционной жалобе некоммерческой организации « [REDACTED] » на решение Вахитовского районного суда г. Казани от 15 сентября 2016 года, которым постановлено:

иск [REDACTED] к некоммерческой организации « [REDACTED] » о восстановлении в реестре некоммерческой организации « [REDACTED] » удовлетворить.

Обязать некоммерческую организацию « [REDACTED] » восстановить семью с учетным делом [REDACTED] в реестре некоммерческой организации « [REDACTED] ».

Некоммерческой организации « [REDACTED] » в удовлетворении встречного иска к [REDACTED], действующей также в интересах несовершеннолетних [REDACTED], о признании не приобретенными право пользования жилым помещением и выселении отказать.

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

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителя некоммерческой организации « [REDACTED] » – [REDACTED], поддержавшей доводы жалобы, объяснения представителя [REDACTED] – Голубцова А.С., возражавшего против удовлетворения жалобы, заслушав заключение прокурора Вавилина М.В., полагавшего решение суда правильным, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к некоммерческой организации « [REDACTED] » (далее – НО « [REDACTED] ») о восстановлении в реестре. В обоснование иска указано, что 07 ноября 2012 года между НО « [REDACTED] » и [REDACTED], действующей также в интересах несовершеннолетних детей [REDACTED], заключен договор социальной ипотеки, по условиям которого [REDACTED] ответчику внесена предоплата в сумме 150 000 руб. и ежемесячный платеж в размере 15 000 руб. По

результатам конкурса сторонами подписан предварительный протокол участия, выбора будущей собственной квартиры от 13 февраля 2015 года, которым определена будущая собственная квартира истицы. В данной квартире [REDACTED] и ее несовершеннолетние дети [REDACTED], проживают с декабря 2014 года, истица вносит плату за жилищно-коммунальные услуги, несет бремя расходов по содержанию спорного жилья.

21 августа 2015 года брак между [REDACTED] и [REDACTED] расторгнут на основании судебного акта. В связи с чем общественная жилищная комиссия Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан, рассмотрев заявление истицы о перерегистрации, приняла решение от 10 апреля 2015 года о замене заявителя в учетном деле с [REDACTED] на [REDACTED].

Однако, письмом от 25 декабря 2015 года ответчик уведомил руководителя исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан о том, что семья [REDACTED] исключена из реестра специализированной организации по причине не прохождения перерегистрации в установленный срок.

Полагая, исключение своей семьи из реестра неправомерным, [REDACTED] просила суд обязать НО «[REDACTED]» восстановить в реестре семью с учетным номером [REDACTED] в составе [REDACTED].

Не согласившись с иском, НО «[REDACTED]» обратилась в суд со встречным иском к [REDACTED], действующей также в интересах несовершеннолетних [REDACTED] о признании не приобретенными право пользования жилым помещением и выселении.

В обоснование встречных требований указано, что 19 ноября 2014 года жилой дом по [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 дома. При этом, семья [REDACTED] процедуру перерегистрации не прошла, протокол участия выбора и передачи будущей собственной квартиры не подписан. Ответчики по встречному иску получили ключи от квартиры без согласия НО «[REDACTED]», их вселение и проживание в квартире [REDACTED] указанного дома с ноября 2014 года является незаконным.

На основании изложенного, НО «[REDACTED]» просила суд признать [REDACTED], [REDACTED], несовершеннолетних [REDACTED] не приобретенными право пользования спорной квартирой и выселить их из нее. [REDACTED] в суд не явилась, ее представитель Голубцов А.С. встречный иск не признал.

Третьи лица – представитель исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан и [REDACTED] в суд не явились.

Суд иск [REDACTED] удовлетворил, в удовлетворении встречного иска отказал и принял решение в приведенной выше формулировке.

В апелляционной жалобе исполнительный директор НО «[REDACTED]» [REDACTED] просит отменить решение суда и принять новое решение об отказе в иске. В жалобе отмечается, что судом при вынесении решения необоснованно не приняты во внимание доводы ответчика о нарушении [REDACTED] и [REDACTED] принятых на себя по договору социальной ипотеки обязательств и требований действующих нормативных правовых актов, регламентирующих порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, и правила предоставления таким гражданам жилья. По мнению представителя НО «[REDACTED]», исключение семьи [REDACTED] и [REDACTED] из реестра специализированной организации осуществлено правомерно.

Третьи лица – представитель исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан и [REDACTED] в судебное заседание

апелляционной инстанции не явились, надлежащим образом извещены, данных о причинах неявки не имеется. Поскольку каких-либо сведений о наличии существенных препятствий для участия третьих лиц в данном судебном заседании не имеется, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Судебная коллегия, исследовав материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, считает, что решение суда подлежит оставлению без изменения.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 11 Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года № 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан», *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.*

В соответствии пунктом 17 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 № 190, *право на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в соответствии с Законом Республики Татарстан «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» возникает с момента включения семей в Реестр специализированной организации (некоммерческой организации « ██████████ »), о чем специализированная организация (некоммерческая организация « ██████████ ») письменно извещает органы местного самоуправления и заявителей в 10-дневный срок, исчисляемый в рабочих днях.*

В соответствии с пунктом 18 указанных Правил и порядка, *право состоять в Реестре специализированной организации (некоммерческой организации « ██████████ ») 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 « ██████████ »).*

Исключение из Реестра специализированной организации (некоммерческой организации « ██████████ ») 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 « ██████████ ») 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.

Согласно п. 1.10 Порядка предоставления гражданам жилых помещений по социальной ипотеке, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 02 августа 2007 года № 366, *граждане, поставленные на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в органах местного самоуправления, обязаны в календарном году, в котором осуществляется выбор жилого помещения, и до подписания протокола выбора квартиры пройти по месту постановки на такой учет перерегистрацию в целях подтверждения права на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.*

Перерегистрация осуществляется в том же порядке, что и постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.

В соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Судом установлено, что распоряжением Исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан 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 ноября 2012 года между НО « [REDACTED] » и [REDACTED] заключен договор социальной ипотеки с целью реализации права на приобретение квартиры в системе социальной ипотеки в соответствии с условиями договора.

Согласно п. 3.1 договора гражданин обязан: внести сумму «задатка» в размере 1.000 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 НО « [REDACTED] » 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 мая 2013 года сторонами договора подписан Предварительный протокол участия и выбора будущей собственной квартиры, согласно которому объектом права – будущей собственной квартирой по итогам выбора определено жилое помещение по [REDACTED]. Данным Предварительным протоколом предусмотрен срок его действия – 60 дней с даты подведения итогов конкурса, а также указано на то, 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 ноября 2014 года, квартира передана [REDACTED] по акту приема-передачи 05 декабря 2014 года. [REDACTED] и ее несовершеннолетние дети [REDACTED] проживают в квартире с февраля 2015 года.

Вместе с тем, семья заявителя [REDACTED] 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 не подписан.

Как видно из материалов дела, 03 апреля 2015 года [REDACTED] обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о внесении изменений в учетное дело семьи с целью замены заявителя с [REDACTED] на нее в связи с расторжением брака между [REDACTED]. Общественная жилищная комиссия Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан, рассмотрев заявление истицы, приняла решение от 10 апреля 2015 года о замене заявителя в учетном деле с [REDACTED] на [REDACTED].

При этом, 13 февраля 2015 года НО « [REDACTED] » и [REDACTED] также подписан Предварительный протокол участия и выбора будущей собственной квартиры в отношении спорной квартиры.

Из пояснений [REDACTED] и представителя Исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района Республики Татарстан, данных в ходе судебного разбирательства, [REDACTED] с семьей он не проживает с 2014 года, он осведомлен о замене заявителя в учетном деле семьи, не возражает относительно определения состава семьи при учете в системе социальной ипотеки и проживания в спорной квартире его бывшей супруги и детей. Нуждаемость в улучшении жилищных условий у [REDACTED] и ее детей даже без учета [REDACTED] сохраняется. Перерегистрация семьи [REDACTED] не произведена своевременно по причине отсутствия со стороны [REDACTED] обращения в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением и необходимыми документами.

При этом, [REDACTED] в течение 2015 года неоднократно обращалась в НО « [REDACTED] » с заявлениями, свидетельствующими о намерении сохранить имеющиеся между сторонами договорные обязательства. Мониторинг реестра лиц, состоящих на учете, осуществлен [REDACTED] только после обращений [REDACTED].

Как видно из материалов дела, 12 августа 2015 года НО « [REDACTED] » принято решение об исключении семьи [REDACTED] из реестра специализированной организации. Обращения [REDACTED] отклонены, извещения в орган местного самоуправления об исключении из реестра семьи направлены 23 октября и 25 декабря 2015 года.

Принимая оспариваемое решение, суд первой инстанции обоснованно указал, что программа социальной ипотеки рассчитана на малообеспеченных граждан, в связи с чем основанием для исключения граждан, остающихся при этом нуждающимися в улучшении жилищных условий, из Реестра специализированной организации и тем самым прекращения права на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки должно служить только существенное нарушение условий договора социальной ипотеки.

В данном случае, договор социальной ипотеки заключен 07 ноября 2012 года, семьей необходимые взносы уплачивались, 24 мая 2013 года подписан Предварительный протокол участия, выбора и передачи будущей собственной квартиры гражданина по договору социальной ипотеки. 19 ноября 2014 года жилой дом введен в эксплуатацию, однако по истечении срока перерегистрации, а также по истечении возможного срока подписания Протокола участия, выбора и передачи будущей собственной квартиры гражданина по договору социальной ипотеки [REDACTED] в соответствии с требованиями закона не произвел действия по исключению семьи из реестра. Более того, 13 февраля 2015 года [REDACTED] подписан другой Предварительный протокол в отношении спорной квартиры. 10 апреля 2015 года органом местного самоуправления принято решение о замене заявителя в учетном деле с [REDACTED] на [REDACTED]. После выявления факта отсутствия перерегистрации семьи и принятия решения от 12 августа 2015 года о ее исключении из реестра извещение в адрес органа местного самоуправления

и заявителя направлено НО « [REDACTED] » только в октябре 2015 года, то есть с нарушением установленного законом 10-ти дневного срока.

При изложенных выше обстоятельствах, принимая во внимание наличие объективных причин, препятствовавших своевременной перерегистрации учетного дела семьи [REDACTED], не зависящих от ее воли, судебная коллегия считает, что выводы суда первой инстанции об отсутствии со стороны [REDACTED] существенного нарушения условий договора социальной ипотеки, повлекшего причинение какого-либо ущерба [REDACTED], являются правильными.

С учетом характера договора социальной ипотеки и правоотношений сторон, установленного объема их прав и полномочий, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о необходимости удовлетворения иска [REDACTED], возложения на НО « [REDACTED] » обязанности восстановить ее семью в реестре специализированной организации, отказав в удовлетворении встречного иска о признании [REDACTED], несовершеннолетних [REDACTED] не приобретшими право пользования спорной квартирой и выселить их из нее.

Доводы апелляционной жалобы НО « [REDACTED] » о нарушении семьей принятых на себя по договору социальной ипотеки обязательств и требований закона, регламентирующего порядок предоставления жилья в системе социальной ипотеки не могут служить основанием для отмены вынесенного решения суда, поскольку судом исследованы и им дана надлежащая правовая оценка с учетом сложившихся между сторонами правоотношений.

Доводы жалобы о том, что вынесенное судом решение по заявленным [REDACTED] исковым требованиям затрагивает права и обязанности третьего лица [REDACTED], не могут служить основанием для его отмены, поскольку [REDACTED] в судебном заседании от 28 апреля 2016 года указал на согласие с требованиями [REDACTED] и отсутствие с его стороны притязаний в отношении спорной квартиры.

Выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и требованиям закона не противоречат, нарушений норм процессуального права судом также не допущено.

Таким образом, решение суда следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы НО « [REDACTED] » судебная коллегия не находит.

Руководствуясь ст. 199, п. 1 ст. 328, ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Вахитовского районного суда г. Казани от 15 сентября 2016 года по данному делу оставить без изменения, апелляционную жалобу некоммерческой организации « [REDACTED] » – без удовлетворения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в шестимесячный срок в кассационном порядке.

Председательствующий

Р.Р. Гилманов

Судьи

Р.А. Фахрутдинова

З.И. Шакирова