|  |
| --- |
|  |
| Решение Судакского городского суда Республики Крым от 15.03.2023 N 2-23/2023(2-123/2022;2-830/2021;)~М-665/2021 Требование: О признании права собственности на жилое помещение, исключении из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права собственности. Решение: Требование удовлетворено в части. |
| Документ предоставлен [**КонсультантПлюс  www.consultant.ru**](https://www.consultant.ru)  Дата сохранения: 22.03.2025 |

СУДАКСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 15 марта 2023 года

УИД: 91RS0021-01-2021-001616-91

Судакский городской суд Республики Крым в составе:

председательствующего-судьи - Рыкова Е.Г.,

при секретаре - А.С.,

с участием: помощника прокурора г. Судака - Цинтынь В.С.,

представителя ответчика -

Администрации города Судака

Республики Крым - А.Д.,

представителя ответчиков:

П., Т.Р., Т.Л.А. - З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению прокурора города Судака старшего советника юстиции Жеребцова Александра Николаевича к Администрации города Судака Республики Крым, Т.Л.А., Т.Р., П., третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Судакский городской совет Республики Крым, Нотариус Судакского городского нотариального округа Республики Крым Ж., о признании незаконными и отмене постановлений, признании недействительным договора передачи жилого помещения в собственность, признании недействительным договора купли-продажи, прекращении права собственности на квартиру, исключении записи из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признании права собственности на жилое помещение, по встречному исковому заявлению П. к Администрации города Судака Республики Крым, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Т.Л.А., Т.Р., Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о признании добросовестным приобретателем жилого помещения, -

установил:

30 августа 2021 года прокурор города Судака старший советник юстиции Жеребцов А.Н. обратился в суд с иском к Администрации города Судака Республики Крым, Т.Л.А., Т.Р. (в лице законного представителя Т.Л.А.), П., третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора - Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о признании постановления Администрации города Судака от 28 сентября 2018 года N 1144 "Об исключении <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> из муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым" в части разрешения Т.Л.А. приватизации указанной квартиры, незаконным, противоречащим требованиям [ст. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387169&date=22.03.2025&dst=100069&field=134) Закона Российской Федерации от 04.07.1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", [ч. 2 ст. 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100351&field=134), [ч. 1 ст. 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100369&field=134) ЖК РФ и его отмене, признании постановления Администрации города Судака от 28 ноября 2018 года N 1388 "О передаче жилого помещения в собственность граждан Т.Л.А., Т.В." незаконным, противоречащим требованиям [ст. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387169&date=22.03.2025&dst=100069&field=134) Закона Российской Федерации от 04.07.1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", [ч. 2 ст. 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100351&field=134), [ч. 1 ст. 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100369&field=134) ЖК РФ и его отмене, признании недействительным договора передачи жилого помещения в собственность граждан от 28.11.2018 года N 125, заключенный между Администрацией города Судака и Т.Л.В., Т.Р., в отношении жилого помещения - <адрес> кадастровым номером N, жилой площадью 17,00 кв. м, общей площадью 37,20 кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 07 октября 2020 года, зарегистрированного в реестре за N, заключенного между Т.Л.А., Т.Р. и П., прекращении права собственности П. на жилое помещение - <адрес>, исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права собственности П. на вышеуказанное жилое помещение, признании права собственности на данную квартиру за муниципальным образованием городской округ Судак Республики Крым в лице Администрации города Судака, возложении обязанности на П. вернуть в собственность муниципального образования городской округ Судак Республики Крым жилое помещение.

Исковые требования мотивированы тем, что в ходе осуществления надзорной деятельности прокуратурой города установлен факт нарушения требований законодательства при приватизации жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, расположенного по адресу: <адрес>, которая была включена в специализированный жилищный фонд муниципального образования городской округ Судак в качестве служебного помещения.

Так, в период прохождения муниципальной службы Т.Л.А. составом семьи 2 человека (сын Т.Р.) было предоставлено спорное жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения N 3 от 03.07.2017 года.

10 сентября 2018 года Т.Л.А. обратилась в Администрацию города Судака с заявлением об исключении указанной квартиры из специализированного муниципального жилищного фонда и разрешении приватизации указанного жилого помещения.

Постановлением Администрации города Судака от 28 сентября 2018 года N 1144 данная служебная однокомнатная квартира с кадастровым номером N была исключена из специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак и включена в жилищный фонд социального использования муниципального образования городской округ Судак.

11 октября 2018 года Т.Л.А. и Т.Р. (сын) обратились в Администрацию города Судака с заявлением о заключении договора безвозмездной передачи в общую долевую собственность (по ? доли в праве) указанного жилого помещения.

Постановлением Администрации города Судака от 28 сентября 2018 года N 1144 Т.Л.А. дано разрешение на приватизацию жилого помещения.

Постановлением Администрации города Судака от 28 ноября 2018 года N 1388 Т.Л.А. и Т.Р. бесплатно в общую долевую собственность (по ? доли в праве) передано занимаемое ими жилое помещение по договору передачи жилого помещения в собственность граждан.

28 ноября 2018 года между Администрацией города Судака и Т.Л.В., действующей в своих интересах и интересах ее несовершеннолетнего сына Т.Р. заключен договор передачи жилого помещения в собственность.

07 октября 2020 года на основании договора купли-продажи квартиры Т.Л.А. и Т.Р., в интересах которого действовали его законные представители Т.Л.А. и Т.В., продали квартиру П.

Прокурор города Судака указывает, что оспариваемые постановления Администрации города Судака Республики Крым, а также договор купли-продажи спорной квартиры являются недействительными, поскольку Т.Л.А. и Т.Р. не состояли на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, договор социального найма жилого помещения с Т.Л.А. и Т.Р. не заключался.

На основании определений Судакского городского суда от 18 октября 2021 года, 14 декабря 2021 года, занесенных в протоколы судебных заседаний, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Судакский городской совет Республики Крым, Нотариус Судакского городского нотариального округа Республики Крым.

01 февраля 2023 года П. обратилась в суд со встречным исковым заявлением к Администрации города Судака Республики Крым, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Прокуратура города судака Республики Крым, Т.Л.А., Т.Р., Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о признании добросовестным приобретателем жилого помещения с кадастровым номером N - <адрес>

Встречное исковое заявление мотивировано тем, что перед заключением сделки П. проявила должную степень заботливости и осмотрительности, которые требовались по характеру обязательств и условий оборота. П. до заключения сделки запросила сведения из ЕГРН и убедилась в отсутствии арестов, обременений и залогов в отношении квартиры, проверила давность владения квартирой. Сделка заключена по рыночной стоимости. Истец считает, что оспариваемая сделка не нарушает требования закона, заключена с лицом, право собственности, которого признано и подтверждено государством.

Ответчики Т.Л.А., Т.Р. (в лице законного представителя Т.Л.А.), (истец по встречному иску) П., будучи надлежащим образом уведомленными о дате, времени и месте рассмотрения дела, в зал судебного заседания не явились, обеспечили в суд явку своего представителя.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора - Нотариус Судакского городского нотариального округа Республики Крым Ж., представитель Органа опеки и попечительства муниципального образования городского округа Судак Республики Крым Администрации города Судака, будучи надлежащим образом уведомленными о дате, времени и месте рассмотрения дела, в зал судебного заседания не явились, направили в суд ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствии.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора - Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Судакского городского совета Республики Крым, будучи надлежащим образом уведомленными о дате, времени и месте рассмотрения дела, в зал судебного заседания не явились, о причинах неявки суду не сообщили, возражений не предоставили.

В соответствии со [ст. 167](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100817&field=134) ГПК РФ суд считает возможным рассмотрение дела в отсутствии неявившихся лиц.

В судебном заседании помощник прокурора города Судака Цинтынь В.С. заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, просил иск удовлетворить по изложенным в нем основаниям, встречное исковое заявление считал незаконным и необоснованным, нарушающим права лиц, нуждающихся в жилище, в связи с чем не подлежащим удовлетворению.

Представитель ответчиков - Т.Л.А., Т.Р. (в лице законного представителя Т.Л.А.), (истца по встречному иску) П. по доверенности З. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных исковых требований, просила применить последствия пропуска срока исковой давности к спорным правоотношениям и удовлетворить встречное исковое заявление.

Представитель ответчика - Администрации города Судака Республики Крым по доверенности А.Д. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных исковых требований, полагая их незаконными и необоснованными. Встречное исковое заявление считала подлежащим удовлетворению. Суду пояснила, что Администрация города Судака, как собственник служебного жилого помещения <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> наделена правом на распоряжение данным имуществом, исходя из чего, имела право разрешить приватизацию данной квартиры и заключить договор ее приватизации без заключения в отношении нее договора социального найма вопреки доводам прокурора. Признание гражданина - нанимателя служебного жилого помещения, нуждающимся в жилых помещениях, его постановка на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий (или наличие у него такого права), не предусмотрены в качестве обязательных условий приватизации служебного жилого помещения на территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым. Также, считает, что при передаче Т.Л.А. жилого помещения, общей площадью 37,2 кв. м, расположенного по адресу: <адрес> интересы муниципального образования городской округ Судак Республики Крым не нарушены. Обжалуемые постановления вынесены законно, соответствующие решения приняты с целью реализации положений [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387169&date=22.03.2025) Российской Федерации от 04.07.1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Суд, выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно положениям [статьи 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100044&field=134) Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) в соответствии с [Конституцией](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875&date=22.03.2025) Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно [статье 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=22&field=134) ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся: учет муниципального жилищного фонда; ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда; предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и др.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления ([статья 93](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100582&field=134) ЖК РФ).

В силу положений [статьи 99](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100602&field=134) ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным настоящим Кодексом основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Как разъяснено в [пункте 41](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89120&date=22.03.2025&dst=100165&field=134) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно [статье 99](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100602&field=134) ЖК РФ, решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения.

[Положением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW509&n=87709&date=22.03.2025&dst=100014&field=134) о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Судак Республики Крым, утвержденным решением Судакского горсовета Республики Крым от 25.12.2015 N 377, установлены особенности предоставления жилого фонда муниципалитета.

Так, согласно [пунктам 8.2.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW509&n=87709&date=22.03.2025&dst=100393&field=134), [8.3.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW509&n=87709&date=22.03.2025&dst=100410&field=134), [8.3.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW509&n=87709&date=22.03.2025&dst=100415&field=134) Положения жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются в соответствии с требованиями Жилищного [кодекса](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025) РФ, на основании постановления администрации, с предварительной проверкой материалов и подготовкой проекта постановления администрации ответственным структурным подразделением администрации.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, не обеспеченных жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте, в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления городского округа Судак Республики Крым. Не обеспеченным жилым помещением считается гражданин, если в соответствующем населенном пункте у него и (или) членов его семьи не имеется жилого помещения на праве собственности либо по договору социального найма.

Исключение служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда производится на основании ходатайства руководства предприятия или учреждения на имя главы администрации, при условии если: - работник (сотрудник) имеет стаж муниципальной службы, исчисленный в соответствии с Законом Республики Крым "О муниципальной службе в Республике Крым", и/или стаж работы на предприятиях и/или в учреждениях, учредителем которых является муниципальное образование городской округ Судак Республики Крым, не менее 10 лет и по прошествии не менее пяти лет с момента заключения договора найма служебного жилого помещения; - работник (сотрудник), которому было предоставлено служебное жилое помещение, уволен в связи с достижением пенсионного возраста; - работник (сотрудник), которому было предоставлено служебное жилое помещение, признан нуждающимся в улучшении жилищных условий ([пункт 8.4.4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW509&n=87709&date=22.03.2025&dst=100521&field=134) Положения).

Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению ([статья 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100349&field=134) ЖК РФ).

В силу требований [статьи 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100368&field=134) ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных [частью 2 настоящей статьи](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=101022&field=134) случаев ([статья 57](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100396&field=134) ЖК РФ).

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов гражданского дела, распоряжением главы Администрации города Судака от 16 декабря 2014 года N 32 л/с "О назначении Т.Л.А." Т.Л.А. принята на муниципальную службу и назначена на должность заведующего сектором по вопросам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций отдела территориальной безопасности, защиты информации и охраны труда Администрации города Судака с 16 декабря 2014 года (т. 1 л.д. 14).

В соответствии с распоряжением Администрации города Судака от 16 февраля 2015 года N 29 л/с "О переводе Т.Л.А." Т.Л.А. переведена на должность заместителя начальника отдела территориально защиты, гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и охраны труда Администрации города Судака с 16 февраля 2015 года (т. 1 л.д. 21).

Согласно распоряжению Администрации города Судака от 04 августа 2015 года N 307 л/с "О назначении Т.Л.А." Т.Л.А. назначена на должность начальника отдела территориальной защиты, гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и охраны труда Администрации города Судака (т. 1 л.д. 24).

Постановлением Администрации города Судака от 16 июня 2017 года N 674 жилое помещение - однокомнатная квартира (кадастровый N), общей площадью 37,2 кв. м, жилой площадью 17,0 кв. м, расположенная по адресу: <адрес> находящаяся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым включена в специализированный жилищный фонд муниципального образования городской округ Судак Республики Крым (т. 1 л.д. 37).

02 мая 2017 года Т.Л.А. обратилась к главе Администрации города Судака с заявлением о предоставлении ей и ее несовершеннолетнему ребенку служебного помещения, ввиду отсутствия жилья (т. 1 л.д. 39).

Постановлением Администрации города Судака Республики Крым от 25 мая 2017 года N 574 Т.Л.А. принята на учет в качестве нуждающейся в служебном жилом помещении специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, составом семьи 2 человека: заявитель, Т.Р. - сын (т. 1 л.д. 46-47).

На основании постановления Администрации города Судака от 30 июня 2017 года N 746 Т.Л.А. по договору найма служебного жилого помещения предоставлена квартира (кадастровый N), общей площадью 37,2 кв. м, жилой площадью 17,00 кв. м, расположенная по адресу: <адрес> на состав семьи 2 человека (т. 1 л.д. 48-53).

Согласно пунктам 1, 2 указанного договора, наймодатель передает нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак для временного проживания в нем. Жилое помещение предоставляется в связи с прохождением муниципальной службы в Администрации города Судака.

Наниматель имеет право, в том числе, на сохранение права пользования служебным жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем (подпункт 5 пункта 7).

Согласно п. п. 3 пункта 14 договора наймодатель имеет право принимать решение о приватизации жилого помещения.

10 сентября 2018 года Т.Л.А. обратилась в Администрацию города Судака с заявлением об исключении вышеуказанного жилого помещения из специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак и разрешении приватизации данного помещения (т. 1 л.д. 54).

Постановлением Администрации города Судака от 28 сентября 2018 года N 1144 указанное жилое помещение исключено из специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, в связи с тем, что отпала необходимость в таком его использовании (т. 1 л.д. 58-59).

11 октября 2018 года Т.Л.А., в своих интересах и как законный представитель несовершеннолетнего сына Т.Р. обратилась в Администрацию города Судака с заявлением о заключении договора безвозмездной передачи жилого помещения (т. 1 л.д. 60-61).

Постановлением Администрации города Судака от 28 ноября 2018 года N 1388 данное жилое помещение передано бесплатно в общую долевую (по ? доли в праве) собственность Т.Л.А. и Т.Р. по договору передачи жилого помещения в собственность граждан (т. 1 л.д. 62-64).

Во исполнение данного постановления, 28 ноября 2018 года между Администрацией города Судака, с одной стороны и Т.Л.А., действующей за себя и в интересах своего несовершеннолетнего сына Т.Р., с другой стороны, заключен договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 28.11.2018 года N 125, согласно которому Администрация города Судака передала в собственность Т.Л.А. и Т.Р. (по ? доли в праве) занимаемое ими жилое помещение - <адрес> по адресу: <адрес>, с кадастровым номером N (т. 1 л.д. 63-64).

На основании договора купли-продажи от 07 октября 2020 года Т.Л.А., Т.Р., в лице законного представителя Т.В. продали П. <адрес>. Указанная сделка зарегистрирована в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, номер регистрационной записи 91/009/2020-6 от 22 октября 2020 года (т. 1 л.д. 66-74).

Разрешая заявленные исковые требования, суд принимает во внимание следующее.

Так, в соответствии с [п. п. 3 п. 2 ст. 19](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=100154&field=134) ЖК РФ данная квартира входит в муниципальный жилищный фонд, представляющий из себя совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный [кодекс](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025) Российской Федерации классифицирует жилищный фонд в зависимости от целей его использования на жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования.

Согласно [пункту 1 части 3 статьи 19](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&date=22.03.2025&dst=101255&field=134) ЖК РФ жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

В судебном заседании установлено, что постановление Администрации города Судака N 1144 от 28 сентября 2018 года, которым служебная однокомнатная квартира по адресу: <адрес>, в части исключения квартиры из специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым прокурором не оспаривается.

Таким образом, с 28 сентября 2018 года указанная квартира утратила статус специализированного жилищного фонда и подлежала предоставлению только гражданам, признанным нуждающимся в предоставлении жилого помещения на условиях договора социального найма.

В рассматриваемом споре решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма Т.Л.А. уполномоченным органом не принималось, договор социального найма с Т.Л.А. на <адрес> по адресу: <адрес>, не заключался, что исключало право Т.Л.А. и Т.Р. на ее приватизацию.

В данном случае после исключения спорной квартиры из специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым 28 сентября 2018 года действие договора найма специализированного жилого помещения от 03 июля 2017 года прекратилось, Т.Л.А. и Т.Р. были обязаны освободить жилое помещение, которое они занимали по договору.

Также, ответчик не относилась к лицам, с которыми мог быть заключен договор социального найма на указанную квартиру.

Т.Л.А. не была принята на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, что соответственно исключало предоставление ей спорной квартиры на условиях договора социального найма, в том числе и во внеочередном порядке.

При таких обстоятельствах, постановление Администрации города Судака от 28 сентября 2018 года N 1144 "Об исключении <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> из муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым" в части разрешения Т.Л.А. приватизации указанной квартиры, постановление Администрации города Судака от 28 ноября 2018 года N 1388 "О передаче жилого помещения в собственность граждан Т.Л.А., Т.В." являются незаконными, а договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 28 ноября 2018 года N 125, согласно которому Администрация города Судака передала в собственность Т.Л.А. и Т.Р. занимаемое ими жилое помещение недействительной сделкой.

Согласно [п. п. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=101514&field=134), [2 ст. 302](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=101515&field=134) ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судом по данной категории споров, являются: 1) наличие (отсутствие) права собственности лица, обратившегося с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения; 2) выбытие имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли; 3) возмездность (безвозмездность) приобретения имущества; 4) наличие у незаконного владельца статуса добросовестного приобретателя, обусловленного тем, что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

Согласно [ч. 1 ст. 56](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100261&field=134) ГПК РФ истец должен доказывать наличие у него права собственности либо основаниям законного владения в отношении истребуемого жилого помещения, факт наличия этого имущества у незаконного владельца и выбытие имущества из его владения помимо воли. Обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности приобретателя, подлежат доказыванию истцом.

Ответчику при предъявлении к нему названного иска необходимо доказать, что жилое помещение было приобретено по возмездной сделке и при этом он не знал и не должен был знать, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело права на его отчуждение.

Кроме того, ответчик - добросовестный приобретатель - вправе предъявлять доказательства выбытия имущества из владения собственника по его воле.

Если жилое помещение выбыло из владения публично - правового образования помимо его воли, собственник вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе от добросовестного приобретателя.

Как разъяснено в [п. 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=181658&date=22.03.2025&dst=100124&field=134) Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22, по смыслу [пункта 1 статьи 302](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=101514&field=134) ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Если судом будет установлено, что Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование в лице уполномоченного органа не совершали действий, направленных на отчуждение жилого помещения в собственность гражданина (не принимали участие в заключении договора передачи жилого помещения в собственность гражданина, не обращались с заявлением о государственной регистрации права и другие), однако право собственности на это жилое помещение было зарегистрировано за другим лицом (например, в результате представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отмененного решения суда), которое в дальнейшем произвело его отчуждение, это дает суду основания для вывода о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. В такой ситуации жилое помещение может быть истребовано собственником, в том числе, и от добросовестного приобретателя.

О наличии воли на выбытие квартиры из владения публично - правового образования могут свидетельствовать действия, направленные на передачу владения иному лицу, в частности, действия уполномоченного органа публично - правового образования по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, а также последующему заключению договора передачи жилья в собственность гражданина, даже если для этого отсутствовали законные основания, а также представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для регистрации перехода права собственности.

В данном случае установлена воля Администрации города Судака Республики Крым на отчуждение спорной квартиры Т.Л.А. и Т.Р. путем ее приватизации, муниципальным органом приняты последовательные решения по отчуждению спорной квартиры, оспариваемые постановления принимались главой Администрации с учетом протоколов заседаний комиссии по жилищным вопросам Администрации города, договор приватизации был подписан заместителем главы Администрации, переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке.

Таким образом, <адрес>, с кадастровым номером N, расположенная по адресу: <адрес> подлежит истребованию из незаконного владения П.

При разрешении встречного искового заявления суд принимает во внимание следующее.

В силу того, что установлено волеизъявление Администрации города Судака по отчуждению квартиры подлежит установлению судом наличие у незаконного владельца П. статуса добросовестного приобретателя.

Согласно [п. 5 ст. 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=266&field=134) ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В то же время, как разъяснено в [п. 38](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=181658&date=22.03.2025&dst=100210&field=134) Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22, ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В соответствии со [ст. 56](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100260&field=134) ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку П., в нарушение положений [ст. 56](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100260&field=134) ГПК РФ, не представлены доказательства в обоснование заявленных ею требований, суд приходит к выводу, что встречный иск не является законным и обоснованным.

Доводы представителя ответчиков о применении последствий пропуска срока исковой давности является не состоятельной.

В силу положений [части 2 статьи 167](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=364&field=134) ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Как видно из материалов дела, исковые требования прокурора о признании сделки недействительной (ничтожной) заявлены на основании [части 2 статьи 168](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=369&field=134) ГК РФ, в связи с чем подлежат применению [ст. 181](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=22.03.2025&dst=102184&field=134) ГК РФ и оснований для вывода о пропуске срока исковой давности не имеется.

Кроме того, как разъяснено в [абзаце втором пункта 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=181658&date=22.03.2025&dst=100152&field=134) Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Учитывая вышеизложенное, основываясь на установленных в судебном заседании обстоятельствах и исследованных в судебном заседании доказательствах с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности, а также достаточности в совокупности с отсутствием бесспорных доказательств, подтверждающих требования истца пол первоначальному и встречному иску, оценив все представленные суду доказательства всесторонне, полно и объективно, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении первоначальных исковых требований и об отказе во встречном исковом заявлении.

Принятые определением судьи от 30 августа 2021 года меры по обеспечению иска в виде запрета на совершение регистрационных действий в отношении жилого помещения - <адрес> кадастровым номером N, жилой площадью 17,00 кв. м, общей площадью 37,2 кв. м, расположенной по адресу: <адрес>, в силу [ч. 3 ст. 144](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100707&field=134) ГПК РФ сохраняют свое действие до вступления настоящего решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. ст. 194](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100908&field=134) - [199](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=571&field=134) ГПК РФ, суд, -

решил:

Исковые требования прокурора города Судака старшего советника юстиции Жеребцова Александра Николаевича к Администрации города Судака Республики Крым, Т.Л.А., Т.Р., П., третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Судакский городской совет Республики Крым, Нотариус Судакского городского нотариального округа Республики Крым Ж., о признании незаконными и отмене постановлений, признании недействительным договора передачи жилого помещения в собственность, признании недействительным договора купли-продажи, прекращении права собственности на квартиру, исключении записи из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признании права собственности на жилое помещение - удовлетворить частично.

Признать незаконным и отменить постановление Администрации города Судака Республики Крым от 28 сентября 2018 года N 1144 "Об исключении <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> из муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Судак Республики Крым" в части разрешения Т.Л.А. приватизации <адрес>, с кадастровым номером N, общей площадью 37,20 кв. м, площадью 17,00 кв. м, расположенной по адресу: <адрес>

Признать незаконным и отменить постановление Администрации города Судака от 28 ноября 2018 года N 1388 "О передаче жилого помещения в собственность граждан Т.Л.А., Т.Р.".

Признать недействительным договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 28 ноября 2018 года N 125, заключенный между Администрацией города Судака Республики Крым и Т.Л.А., Т.Р. в отношении жилого помещения - <адрес>, с кадастровым номером N, общей площадью 37,20 кв. м, площадью 17,00 кв. м, расположенной по адресу: <адрес>

Истребовать из незаконного владения П. <адрес>, с кадастровым номером N, общей площадью 37,20 кв. м, площадью 17,00 кв. м, расположенную по адресу: <адрес>.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Встречное исковое заявление П. к Администрации города Судака Республики Крым, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Т.Л.А., Т.Р., Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о признании добросовестным приобретателем жилого помещения - оставить без удовлетворения.

Принятые определением судьи от 30 августа 2021 года меры по обеспечению иска в виде запрета на совершение регистрационных действий в отношении жилого помещения - <адрес> кадастровым номером N, жилой площадью 17,00 кв. м, общей площадью 37,2 кв. м, расположенной по адресу: <адрес>, в силу [ч. 3 ст. 144](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439964&date=22.03.2025&dst=100707&field=134) ГПК РФ сохраняют свое действие до исполнения настоящего решения суда.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Крым через Судакский городской суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме принято 17 марта 2023 года.

Председательствующий судья

Е.Г.РЫКОВ