

Пермская региональная общественная организация
«Пермская гражданская палата»

Как найти хозяина бесхозным домам и коммунальным сетям

Пермь, 2014

Брошюра подготовлена и издана в рамках проекта Пермской региональной общественной организации «Пермская гражданская палата» «Защита прав человека в отдаленных сельских поселениях Пермского края», за счет средств гранта, конкурс на распределение которого произведен на основании распоряжения Президента Российской Федерации от 18.09.2013 № 348-рп

Как найти хозяина бесхозным домам и коммунальным сетям. – Пермь: Пермская гражданская палата, 2014

Составитель: Борисенко О.Г.
Технический редактор: Теплых Л.В.

Пермская гражданская палата
614000, г. Пермь,
ул. Екатерининская
(Большевикская), 120а-102
тел./факс (342) 233-40-63
e-mail: palata@prpc.ru
сайт: <http://www.pgpalata.ru>

© Пермская региональная общественная организация
«Пермская гражданская палата», 2014

Распространяется бесплатно

Содержание

На балансе не значится или Как приватизировать брошенный дом	4
Исковое заявление о признании права собственности на квартиру.....	7
Бесхозные сети как сельская проблема	11
Как обязать власти найти хозяина?	12

На балансе не значится или Как приватизировать брошенный дом

Вы решились приватизировать дом, но при обращении в местную администрацию выяснилась, что дом – брошенный. На балансе не значится ни у администрации, ни у колхоза. Кроме того, колхоза тоже больше не существует. Куда теперь деваться и что делать? Приватизация возможна в судебном порядке. Итак, с чего начать?

В первую очередь перед обращением в суд нужно получить отказ в приватизации.

Приватизационный процесс в сельской местности находится в ведении сельской администрации (сельсовета). Как правило, туда и обращаются с заявлением о желании приватизировать недвижимость. По закону всех несовершеннолетних детей, жильцов дома в приватизационный договор включают в обязательном порядке. Причем неважно, проживают они в помещении или нет. Ребенок может отказаться от участия в приватизации только с согласия попечительского органа.

Представленные на приватизацию документы рассматриваются в течение месяца. Для приватизации необходимо предоставить пакет документов:

- копии паспортов всех зарегистрированных граждан на площади приватизируемой квартиры, включая детей от 14 лет;
- копии свидетельств о рождении несовершеннолетних (до 18 лет), зарегистрированных на площади приватизируемой квартиры;
- копии свидетельств о смерти граждан, которые были зарегистрированы на площади приватизируемой квартиры;
- копии документов, подтверждающих смену фамилии, имени, отчества;
- копии документов, подтверждающих участие в бесплатной приватизации квартиры, если кем-либо из членов семьи было

использовано право на бесплатную приватизацию квартиры (договор передачи, свидетельство о собственности на жилище или свидетельство о регистрации права или последующего договора купли-продажи, в котором есть ссылка на приватизационные документы, или выписка ЕГРП из Департамента жилищной политики);

- в случае перемены места жительства в период с сентября 1991 года по настоящее время из других регионов России необходимо предоставить выписку из домовой книги со всех мест проживания, а также справку о неучастии в бесплатной приватизации квартир (для граждан, прибывших из других регионов России):

- из БТИ, если были зарегистрированы по месту жительства в регионе РФ с сентября 1991 года по декабрь 1997 года;
- оригиналы документов на квартиру, которые хранятся в бухгалтерии или паспортном столе (ордер, обменный ордер, паспорт жилого помещения, выписка из распоряжения), кроме договора социального найма, который хранится на руках;
- нотариальный отказ от совершеннолетнего члена семьи (в случае нежелания участвовать в приватизации). Отказ должен быть составлен в пользу ВСЕХ участвующих в бесплатной приватизации квартиры.

В ряде случаев для бесплатной приватизации квартиры могут потребоваться дополнительные документы.

После получения отказа в приватизации квартиры, дома нужно обращаться в районный суд по месту жительства.

Нужно заметить, что если Вы в квартире проживаете как в служебной квартире (общежитии, специализированном жилом фонде и т.п. на основании ст. 4 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») или живете в ней на основании временного пользования (коммерческого найма) или аренды, то права приватизации у Вас нет. Тщательно подумайте, на каком основании Вы занимаете жилое помещение и какой статус у него.

Для того, чтобы определить, на каком основании Вы пользуетесь квартирой (если документы утеряны), стоит обратиться в городской архив: очень часто право пользования приобреталось по неким «ордерам» или постановлению совета депутатов.

До обращения в суд с требованием о признании права собственности на жилое помещение в силу приватизации необходимо собрать соответствующие доказательства. Необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности. В ответ на Ваше обращение орган местного самоуправления выдаст сообщения о том, что жилое помещение в муниципальной собственности не находится. Необходимо обратиться в орган технической инвентаризации, осуществляющий учет права собственности до 1998 г. с заявлением о предоставлении сведений о собственнике жилого помещения. В ответ орган технической инвентаризации может выдать сообщение, что такие сведения предоставляются только по запросу суда, либо выдаст сообщение, что собственник не зарегистрирован. Необходимо обратиться в Управление Росреестра с заявлением о предоставлении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделки с ним на жилое помещение. Управление Росреестра должно ответить, что сведения о собственнике жилого помещения в ЕГРП отсутствуют. Необходимо обратиться в орган технической инвентаризации о предоставлении сведений, что истцы ранее правом бесплатной приватизации не воспользовались. Если существуют правопреемники или возможные правопреемники государственных предприятий, на чьем балансе находились квартиры, можно подать заявления о предоставлении сведений о жилом помещении.

Так как исковые требования связаны с признанием права собственности на жилое помещение, обязательно необходимо предоставить в суд кадастровый паспорт на квартиру. Кадастровый паспорт заказывается в Кадастровой палате Управления Росреестра.

В суде не нужно ссылаться на длительные сроки владения жилым помещением. Право собственности в силу приобретательной давности не может возникнуть, если Вы владеете домом на основании договора.

Исковое заявление о признании права собственности на квартиру

В _____ районный суд
Истец: ФИО _____
Адрес: _____
Ответчик: Администрация _____
Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о признании права собственности на квартиру

Я, _____, проживаю по адресу: _____ . В указанную квартиру я переехал на основании _____, выданного по решению _____ . В квартире в настоящее время проживают: _____ .

В настоящее время квартира не находится в муниципальной собственности, так как после ликвидации _____ (колхоз) администрация совхоза мою квартиру не приняла в собственность. Однако я хочу приватизировать квартиру, в которой проживаю.

_____ года я обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении информации о принадлежности квартиры и возможности заключения договора приватизации. Мне ответили, что квартира не принадлежит ответчику. Копия ответа прилагается к исковому заявлению.

_____ я направил письмо в Администрацию с просьбой разрешить приватизацию квартиры, в которой я проживаю. К этому письму я приложил все необходимые для оформления приватизации документы. В тот же день письмо и документы были получены. Копию письма прилагаю. Ранее я неоднократно обращался к ответчику лично с указанной просьбой, однако устно я получал отказы в связи с тем, что дом, в котором находится квартира, не находится на балансе ответчика. На свое последнее письмо я ответа не получил, но мне устно пояснили, что мне будет отказано в заключении договора приватизации

и рекомендовано обратиться в суд с иском о признании права собственности на квартиру. Ранее я не участвовал в приватизации жилых помещений.

Мною были собраны документы, подтверждающие, что квартира не находится в собственности какой-либо организации или учреждения (копии справок прилагаются к исковому заявлению).

Согласно ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», 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 этим законом, иными нормативными актами РФ и субъектов РФ. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно в порядке приватизации жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз (ст. 11 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Я фактически не могу воспользоваться своим правом на приватизацию, предоставленным мне законом, поскольку ответчик уклоняется от оформления передачи квартиры, в которой я проживаю, в мою собственность, не предпринимая мер к принятию на свой баланс и т.д.

Иных ограничений для проведения приватизации законом не предусмотрено.

Квартира, в которой я зарегистрирован и проживаю, не находится в аварийном состоянии, не является жилым помещением в общежитии, а также не является служебным жилым помещением.

Согласно ст. 8 Федерального закона «О приватизации жи-

жилищного фонда в Российской Федерации» решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

Также необходимо отметить, что, согласно п. 5 Постановления пленума Верховного суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»», требования граждан о бесплатной передаче жилого помещения в общую собственность всех проживающих в нем лиц либо в собственность одного или некоторых из них (в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением) подлежат удовлетворению независимо от воли лиц, на которых законом возложена обязанность по передаче жилья в собственность граждан, т.к. ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» наделила граждан, занимающих жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, правом с согласия всех проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе совместную либо долевую.

В соответствии с п. 8 указанного Постановления, исходя из смысла преамбулы и ст.ст. 1, 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим Законом условиях, если они обратились с таким требованием.

От даты передачи мне квартиры от _____ (колхоз) прошло более _____ лет, статья 12 ГК РФ в качестве одного из способов защиты гражданских прав называет признание права. Решением по иску о признании права собственности на квартиру будет устранена неопределённость в данном вопросе и тем самым будут защищены мои права.

Статья 217 ГК РФ устанавливает право на приватизацию государственного и муниципального имущества. То обстоятельство, что ответчик не предпринял мер к принятию в му-

ниципальную собственность спорной квартиры, нарушает мои права на осуществление приватизации жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 131 ГК РФ: «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности...».

В соответствии с пунктом части 3 статьи 218 ГК РФ «в случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом».

Поэтому я имею реальную возможность признать право собственности на недвижимое имущество только в судебном порядке.

В связи с изложенным и на основании ст.ст. 2, 4, 8, 11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», ст.ст. 217 и 218 ГК РФ, а также ст.ст. 23, 24, 131, 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

Признать за истцом право собственности на квартиру по адресу: _____

Приложения:

1. Копия искового заявления – 2 экз.
2. Квитанция об уплате госпошлины
3. Копии паспортов – 3 экз.
4. Копия Технического паспорта – 3 экз.
5. Копия справки № ____ – 3 экз.
6. Копия справки № ____ – 3 экз.
7. Копия ответа № ____ – 3 экз.

Дата: _____

Подпись: _____

Бесхозные сети как сельская проблема

За медными трубами – в огонь и в воду!

В советское время, да и в недавнее несоветское, коммунальные сети (водопроводы, электросети, канализации) строили и сдавали без проектов и каких-либо документов о вводе в эксплуатацию. Такие трубопроводы могли построить как совхозы, так и сельсовет. В начале 90-х годов заводы, фабрики и совхозы в стране начали переходить новым собственникам, которым лишняя обуза в качестве коммунальных сетей была не нужна. Так коммуникации становились брошенными – их или списывали с баланса или не включали в основной капитал. Поставляли по этим сетям своим потребителям тепло, воду, газ или отводили стоки, хотели – ремонтировали, нет денег – терпели. Ещё 10 лет назад никто не задумывался о потерях в неучтённых сетях, о затратах на их эксплуатацию.

Сейчас, при резком повышении стоимости электроэнергии и газа и ограничении роста тарифов, коммунальщики, независимо от того, собственники они или пользователи имущества, всеми возможными способами отказываются от такого имущества, а зачастую искусственно выводят в разряд бесхозного. Страдают от этого положения местные жители. После очередной аварии сельчане вынуждены ходят по инстанциям, добиваясь ремонта. В ответ слышат, что сети ничьи, ремонтируйте сами. Так кто же должен отвечать за ничейные сети?

Итак, пунктами 1 и 3 ст. 225 ГК РФ установлено, что бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или он неизвестен, должна быть передана местной власти.

Кроме того, согласно п.п. 3 и 4 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», местная власть отвечает за вопросы, связанные с водоснабжением населения.

Пунктом 8 ч. 1 ст. 14 Закона установлено, что к вопросам местного значения поселения относится участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения.

Таким образом, выявление и постановка на учет бесхозных сетей – прямая обязанность органов местного самоуправления.

Как обязать власти найти хозяина?

В этом деле хорошим союзником может стать прокуратура, которая по заявлению граждан должна выступить с исковым заявлением в суд о признании бездействия администрации по постановке на учет бесхозных сетей водоснабжения незаконным. С заявлением в прокуратуру может обратиться любой местный житель. *(примерный образец заявления прилагается.)* Прокуратура обязана провести свое расследование, результатом которого должно быть обращение в суд в защиту неопределенного круга лиц.

ОБРАЗЕЦ

В прокуратуру _____
района Пермского края
От Инициативной группы граждан
жителей с. _____
Для ответа: Ф.И.О. и адрес

КОЛЛЕКТИВНОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В течение ряда лет у нас, жителей села _____, возникают проблемы в связи с обслуживанием и ремонтом бесхозных водопроводных (иных) сетей. С каждым днем ситуация усугубляется. При авариях, неисправностях в сетях водоснабжения практически с боем приходится добиваться их устранения и за большие деньги. Делается все это после многочисленных жалоб во все инстанции. Но нам заявляю, что водопровод в селе ничейный, на балансе не значится.

Пунктами 1 и 3 ст. 225 ГК РФ установлено, что бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался; бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

Согласно п.п. 3 и 4 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселения относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения, а также организация в границах поселения водоснабжения населения.

Пунктом 8 ч. 1 ст. 14 Закона установлено, что к вопросам местного значения поселения относится участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона в собственности муниципальных образований может находиться имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения.

Согласно пункту 5 Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 17.09.2003 г. № 580, принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании представляемого в единственном экземпляре заявления органа местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимого имущества. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника, или его собственник неизвестен, или от права собственности на него собственник отказался, а также документы, содержащие описание объекта недвижимого (имущества, в том числе план объекта недвижимого имущества, удостоверенные соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

Уж который год в органах местного самоуправления только обещают принять меры по постановке на баланс бесхозяйных сетей. А воз и ныне там. Между тем, постановка на учет бесхозяйных сетей – прямая обязанность органов местного самоуправления. В настоящее время имеется богатая судебная практика по решению подобных нарушений законодательства в Пермском крае, например, в г. Кунгур.

Просим вас:

1) провести проверку исполнения администрацией села Закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», ГК РФ в части, касающейся исполнения обязанностей по постановке на учет бесхозяйных сетей водоснабжения, расположенных по ул. М. Горького и пр.

2) обратиться в суд в интересах неопределенного круга лиц к администрации села о признании бездействия администрации по постановке на учет бесхозяйных сетей водоснабжения незаконным;

2.1) возложить обязанности на администрацию села обратиться в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу в Управление Федеральной службы государственной регистрации с заявлением о принятии на учет как бесхозяйного недвижимого имущества, а именно: сети водоснабжения, расположенной по адресу: ул. М. Горького и пр.

2.2) возложить на администрацию села обязанность в течение 2 месяцев после вступления решения суда в законную силу передать соответствующее бесхозяйное недвижимое имущество в порядке, установленном Положением о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, установленном Постановлением Правительства РФ от 17.09.2003 г. № 580 по передаточному акту СКДТВУ-2 в соответствии с требованиями п. 5 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

2.3) обязать СКДТВУ, в соответствии с требованиями п. 5 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», принять по передаточному акту от администрации села соответствующее бесхозяйное

недвижимое имущество и осуществлять его обслуживание до признания на него права собственности или принятия его во владение, пользование и распоряжение оставившим его собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Бездействие администрации села, выразившееся в непринятии мер по постановке на учет бесхозного объекта водоснабжения, существенно нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц, местных жителей. Просим принять меры.

Дата: _____

Подписи жителей

Пермская региональная общественная организация
«Пермская гражданская палата»

Как найти хозяина бесхозным домам и коммунальным сетям

Составитель: Борисенко О.Г.
Технический редактор: Теплых Л.В.

Брошюра подготовлена на основе законодательных
и нормативных правовых актов

Подписано в печать 12.09.2014
Формат 1/32. Бумага ВХИ 80, 115гр/м2
Усл. печ. лист 0,5 Печать – офсетная
Тираж – 4000 экз. Заказ № 482

Отпечатано: ИП Чернов Василий Владимирович
614990, г. Пермь, ул. Ленина, 66 – 222