

**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА
В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**«ПРИВАТИЗАЦИЯ НЕ ДЛЯ
ВСЕХ»**

специальный доклад о нарушении жилищных прав граждан
в Челябинской области

г. Челябинск
2010 год

Специальный доклад подготовлен в соответствии с п. 3 ст. 18 Закона Челябинской области от 26 августа 2010 г. N 620-ЗО «Об Уполномоченном по правам человека в Челябинской области» и направлен Губернатору Челябинской области и в Законодательное собрание.

Так же настоящий специальный доклад будет направлен для информации депутатам Государственной Думы от Челябинской области, Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации Лукину В.П. В другие государственные органы.

ВВЕДЕНИЕ

Конституция Российской Федерации в ст. 17 указывает, что в Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с настоящей Конституцией; Основные права и свободы человека неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Ст. 19 Конституции РФ закрепляет равенство всех перед законом, а так же указывает, что «государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности». К основным правам так же относится и право на жилище (ст. 40 Конституции РФ).

Однако не каждый гражданин в силу различных факторов имеет возможность самостоятельно обеспечить себя и свою семью жильем. Приобрести в собственность квартиру или дом путем их покупки для многих является неисполнимой мечтой, так как стоимость жилья баснословна велика, а доходы (и возможность их получения) мизерны. Не помощник в решении жилищной проблемы и ипотека – высоки ставки, длительный срок погашения кредита и отсутствие уверенности в стабильности имеющегося дохода не позволяют людям прибегать к ипотечным займам. Иной способ приобретения жилья в собственность – это приватизация – бесплатная

передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Закон, регулирующий порядок приватизации занимаемых гражданами жилых помещений, действует в отношении всех граждан. Однако, к сожалению не у всех получается воспользоваться указанным правом. Такая ситуация связана с изощренными методами захвата имущества, пробелами в законодательстве, бездействиями органов государственной власти (в том числе правоохранительными) и просто наглостью некоторых предпринимателей.

Многие еще с советских времен проживают в общежитиях. И вот именно эти граждане, как правило, и оказываются бесправными, не имеющими возможности и сил бороться с могущественным и сильным соперником, претендующим на их жилье.

Бесправному положению указанных лиц и посвящен первый специальный доклад Уполномоченного по правам человека в Челябинской области, в котором проанализированы проблемные ситуации, дан анализ правовому положению занимаемых помещений, предложены варианты решения жизненно важных вопросов.

Конечно, мы включили в доклад только те примеры которые поступили в обращениях к Уполномоченному по правам человека в Челябинской области. Уполномоченный ждёт обращений из городов и районов области и обязательно рассмотрит их. Следующий специальный доклад будет подготовлен по проблеме «обманутых дольщиков». Свои обращения граждане могут присылать по адресу: 454000 Челябинск ул. Сони Кривой 75-а к. 515.

В адрес Уполномоченного по правам человека в Челябинской области поступил ряд обращений от граждан, проживающих в домах, называемых «общежитиями» с жалобами на нарушение их конституционных прав на жилище, на невозможность приватизации занимаемых ими помещений, на невозможность использовать законно приобретенное жилье. Указанные проблемы не являются новыми для нашей области и не ограничиваются описываемыми ниже случаями. Так же указанная проблема не является исключительно только проблемой Челябинской области, а страны в целом. В ряде регионов Российской Федерации (Свердловская область, Пермский край и иных) на протяжении последних лет пытаются решать проблемы жителей «общежитий», во многих случаях это приводит к положительным результатам. Каждый конкретный случай индивидуален и требует самостоятельного анализа и выработки способов решения проблемы и защиты прав граждан.

Структура настоящего доклада (заключения) включает анализ ситуации по каждому конкретному обращению в адрес Уполномоченного по правам человека в Челябинской области на ноябрь 2010 года и варианты решения проблемы, а так же общие выводы и предложения.

В связи с тем, что статус «общежития» в случаях, которые будут описаны ниже, не всегда является корректным, а в некоторых случаях и довольно спорным, то для простоты понимания в рамках данного доклада термин «общежитие» будет употребляться в кавычках.

Здание по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 49-б

Поступило обращение от 35 граждан проживающих в указанном здании с просьбой разрешить вопрос нарушения их жилищных права, в том числе путем передачи указанного здания в муниципальную собственность для решения жилищных проблем граждан. В обращении указывается, что основной контингент жильцов (более 300 человек) являются работники холдинга «Юничел» отработавшие на предприятии более 10 – 20 лет. Так же высказываются сомнения в законности перехода здания в собственность ЗАО «Юничел» в 2007 году, что и является препятствием для приватизации занимаемых помещений. В обращении так же указывается, что ни суд, ни прокуратура не защищают права жильцов.

Анализ представленных документов указывает, что здание по ул. Молодогвардейцев, д. 49-б было построено в 1992 году под нужды общежития, и ранее было закреплено за ЗАО «Обувная фирма «Юничел» для проживания работников данной организации. В настоящее время из представленных документов и ответов организаций - реестродержателей, в том числе из ОГУП «Обл. ЦТИ», Росреестра, усматривается что собственник здания - с 2007 года - это ЗАО «Обувная фирма «Юничел», после реорганизации из АОЗТ, является в настоящее время управляющей компанией, обслуживающей данное здание, кроме того, считая себя фактическим владельцем данного здания, которое в свидетельстве значится как нежилое. ИФНС по Курчатовскому району г. Челябинска до 2007 года отвечало гражданам, что налоги за данное здание никто не оплачивал.

Таким образом, налицо грубейшее нарушение жилищного законодательства, при возможном сговоре руководства предприятия и попустительстве бывшего

руководства властных организаций города и области и правоохранительных органов, в результате действий/бездействий которых общежитие в настоящее время является нежилым зданием, но сдается по договорам найма от имени «Юничела» гражданам, в том числе бывшим и нынешним работникам организации.

Согласно ч.2 ст.92 ЖК РФ, общежитие может находиться только в государственном или муниципальном жилищном фонде, поскольку является специализированным жилищным фондом. При этом, неясно как и когда данное здание могло потерять этот статус, а если имеет его до сих пор, то как оно может принадлежать коммерческой организации.

Согласно ст. 4 – 7 ЖК РСФСР и ст. 1 Закона РФ № 4218-1 от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», действовавших в период возникновения спорных правоотношений, ст. 19 ЖК РФ - общежития относятся к жилищному фонду. Здание общежития по ул. Молодогвардейцев, д. 49-б, в котором проживают заявители, как объект жилищного фонда, подлежало передаче в муниципальную собственность, поскольку данный объект относится к муниципальной собственности в силу приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года.

Согласно п. 2 указанного Постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года объекты государственной собственности, указанные в приложении № 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, должны быть переданы в муниципальную собственность.

Кроме того, обязанность по передаче здания в муниципальную собственность основана на Постановления Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года.

Согласно п. 1 Положения, утвержденного указанным Постановлением, данное Положение распространяется на приватизированные, находящиеся в стадии приватизации и неприватизируемые предприятия. В соответствии с данным Постановлением Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года с целью освобождения предприятий от несвойственных им функций по содержанию объектов коммунально-бытового назначения данные объекты должны быть переданы в муниципальную собственность, т.е. при приватизации обувной фабрики в середине 90-х годов, данное здание необходимо было передать в муниципальную собственность.

В соответствии со ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Таким образом, если бы в соответствии с действующим законодательством, здание общежития по ул. Молодогвардейцев, д. 49-б находилось в настоящее время в собственности муниципалитета, то данные граждане имели бы право приватизировать занимаемые ими жилые помещения. Данного права в настоящее время они незаконно лишены.

Соответственно, на данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, переданных в муниципалитет.

Согласно ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» граждане РФ, занимающие жилые помещения в муниципальном жилищном фонде на

условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность.

В данном случае, поскольку в нарушение норм законодательства здание по ул. Молодогвардейцев, д. 49-б не было передано в муниципальную собственность, граждане не имеют возможности реализовать свое право на приватизацию занимаемого жилого помещения, что нарушает как положения Конституции РФ, так и положения ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Таким образом, они поставлены в неравные условия с гражданами, проживающими в общежитиях, переданных в муниципальную собственность, поскольку они могут реализовать право на заключение договора социального найма и приватизацию.

В соответствии с этим, полагаю, что обратившиеся заявители обладают столь же законным правом на получение в собственность занимаемого ими жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Выводы: здание по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 49-б здание, во исполнение выше обозначенных нормативных актов, более пятнадцати лет назад подлежало передаче в муниципальную собственность, однако, в связи с нарушением данного нормативного установления, в настоящее время более сотни семей лишены права на заключение договоров социального найма и приватизацию занимаемых жилых помещений.

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, видится, принятие данного здания Администрацией г. Челябинска в кратчайшие сроки в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами

договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Кроме обозначенного, сам вопрос приватизации данного здания ЗАО «Обувной фирмой «Юничел» и получение им свидетельства о праве собственности в 2007 году – является, как минимум, оспоримой сделкой, и, в связи с этим, требует тщательнейшей проверки со стороны правоохранительных органов на предмет выявления составов преступления в действиях должностных лиц предприятия и властных структур.

Здание по адресу: г. Челябинск, ул. Куйбышева, д.

11

В обращении инициативной группы состоящей из 10 человек указывается на грубое нарушение жилищных прав, на невозможность установления собственника здания. Так же указывается, что ЗАО «Обувная фирма «Юничел» самовольно вселяет и выселяет лиц из данного здания.

Представленные с обращением документы свидетельствуют о том, что здание по ул. Куйбышева д. 11 было построено в середине 70-х годов прошлого века под нужды общежития, и ранее было закреплено за АОЗТ «Обувная фирма «Юничел» для проживания работников данной организации, в настоящее время из представленных документов и ответов организаций - реестродержателей, в том числе из ОГУП «Обл. ЦТИ», Росреестра, ИФНС по Курчатовскому району г. Челябинска, Росимущества, Министерства промышленности и природных ресурсов, КУИиЗО г. Челябинска следует, что собственник здания неизвестен, а ЗАО «Обувная фирма «Юничел», после реорганизации из АОЗТ, является в настоящее время управляющей компанией, обслуживающей данное здание, кроме того, считая себя фактическим владельцем данного здания, пользуясь неизвестностью собственника,

заключает договоры найма жилых комнат и квартир в данном здании с проживающими там гражданами.

Во многом ситуация со зданием по адресу: г. Челябинск, ул. Куйбышева, д. 11 аналогична ситуации со зданием по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 49-б описанной выше. Правовые обоснования правоты обратившихся граждан такие, же как и у граждан проживающих в здании по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 49-б. Жильцы здания по адресу: г. Челябинск, ул. Куйбышева, д. 11 поставлены так же в неравные условия с гражданами, проживающими в общежитиях, переданных в муниципальную собственность, поскольку они могут реализовать право на заключение договора социального найма и приватизацию. В данном случае, поскольку в нарушение норм законодательства здание по ул. Куйбышева, д. 11 не было передано в муниципальную собственность, граждане не имеют возможности реализовать свое право на приватизацию занимаемого жилого помещения, что нарушает как положения Конституции РФ, так и положения ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». В соответствии с этим, представляется, что обратившиеся заявители обладают столь же законным правом на получение в собственность занимаемого ими жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

В настоящее время гражданам удалось привлечь к данной проблеме внимание муниципальной власти, и, согласно последним полученным ответам из КУИиЗО Администрации г. Челябинска, Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области направило в Администрацию г. Челябинска предложение принять указанное здание в муниципальную собственность. В настоящее время в Управлении ЖКХ

Администрации г. Челябинска проводится работа по инвентаризации данного здания, и только затем будет решаться вопрос о принятии данного здания в муниципальную собственность.

Несмотря на это серьезное продвижение в ситуации, граждане боятся, что дело по принятию здания в муниципальную собственность г. Челябинска будет затянуто во времени, а длительные бюрократические процедуры и многочисленные препоны будут способствовать продолжению самоуправления ЗАО «Обувная фабрика «Юничел», представители которого постоянно запугивают активистов, проживающих в данном здании, и желающих защитить свои жилищные права, скорейшим выселением, в случае обращения с жалобами и заявлениями в вышестоящие административные органы.

Выводы: здание по адресу: г. Челябинск, ул. Куйбышева, д. 11 длительное время не передается в муниципальную собственность. В связи с нарушением требований нормативных актов в настоящее время более сотни семей лишены права на заключение договоров социального найма и приватизацию занимаемых жилых помещений.

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, считаю, принятие данного здания Администрацией г. Челябинска в кратчайшие сроки в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Здание по адресу: г. Челябинск, ул. Знаменская, д.

22

В обращении, подписанном 106 гражданами, жителями 52 комнат указывается, что им отказывают в праве на приватизацию их жилья, так как здание находится

в собственности Российской Федерации (свидетельство, о чем получено только в 2009 году), передано в оперативное управление ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова. Так же указывается, что обращения в суд не принесли положительного результата – в удовлетворении иска отказано со ссылкой на ст. 29 ФЗ «Об образовании».

Представленные документы свидетельствуют о том, что здание по адресу: г. Челябинск, ул. Знаменская, д. 22 было построено в 1970 году под нужды общежития, находится в федеральной собственности и принадлежит на праве оперативного управления ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова, что подтверждается распоряжением руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области № 419-р от 17 апреля 2009 года.

В соответствии с требованиями законодательства указанное общежитие подлежало передаче в муниципальную собственность, поскольку данный объект относится к муниципальной собственности в силу приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года. Согласно п. 2 указанного Постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года объекты государственной собственности, указанные в приложении № 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, должны быть переданы в муниципальную собственность. Кроме того, обязанность по передаче здания в муниципальную собственность основана на Постановления Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года. Согласно п. 1 Положения, утвержденного указанным Постановлением, данное Положение распространяется на приватизированные, находящиеся в стадии приватизации и

неприватизируемые предприятия. В соответствии с данным Постановлением Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года с целью освобождения предприятий от несвойственных им функций по содержанию объектов коммунально-бытового назначения данные объекты должны быть переданы в муниципальную собственность. Впоследствии, Распоряжением Правительства РФ № 1453-р от 17 октября 2002 года было также указано всем федеральным государственным унитарным предприятиям, имеющим на балансе объекты жилищно-коммунального хозяйства, завершить до 31 декабря 2004 года передачу указанных объектов в муниципальную собственность в соответствии с вышеуказанным Постановлением Правительства РФ № 235 от 7 марта 1995 года». В соответствии со ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Таким образом, если бы в соответствии с действующим законодательством, здание общежития по ул. Знаменская, д. 22 находилось в настоящее время в собственности муниципалитета, то жители указанного дома имели бы право приватизировать занимаемое нами жилое помещение. Данного права в настоящее время они незаконно лишены.

В указанном здании в настоящий момент из 150 квартир (комнат) студентами или преподавателями ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова занято менее трети помещений. В остальных проживают обычные граждане, имеющие только указанное жилье.

Даже в связи с этим фактом применение закона «Об образовании» не правомерно.

Помимо вышеуказанного следует обратить внимание на то, что до конца остается не ясным вопрос со статусом здания по адресу: г. Челябинск, ул. Знаменская, д. 22: в кадастровом паспорте указано, что назначение объекта д. 22 по ул. Знаменская это «жилой дом». В рассмотрении требований граждан в судах так и не был установлен вопрос когда и на каком основании был присвоен статус «общежития» указанному зданию. Так же не ясным остается вопрос если это все же общежитие, то является ли оно «студенческим» как указывают на то представители ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова. Сомнение в этом возникает в связи с тем, что Прокуратурой г. Челябинска (от 21.07.09г. №369ж/09) при рассмотрении (а значит проверки фактических обстоятельств дела) указано, что «Общежитие предназначено для проживания работников колледжа».

Так же усматривается нарушение прав граждан при отказе в регистрации их по месту жительства. Федеральным законом «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и места жительства в пределах РФ» от 25.06.1993 г. № 5242-1 (в ред. ФЗ от 02.11.2004 г. № 127-ФЗ) наряду с домами и квартирами, специализированный жилой фонд (общежития, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие) признаны местом жительства, а не местом пребывания. К месту пребывания закон относит то место, где гражданин действительно находится временно (гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница и др.). Главный критерий определения места жительства, это постоянное или преимущественное проживание в

общежитии по договору найма (поднайма) либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Однако граждане и члены их семей неправомерно сняты с регистрационного учета, отказывается в регистрации по месту жительства. Хотя они с момента вселения в комнаты по адресу: г. Челябинск, ул. Знаменская, д. 22 места жительства не изменяли, заявления о снятии с регистрационного учета не подписывали.

Так же усматривается ряд иных нарушений со стороны руководства ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова (сдача помещений «общежития» в аренду сторонним организациям, отсутствие информации о балансодержателе и др.), которые требуют тщательной проверки.

Выводы: множество вопросов вызывает сам факт передачи здания по адресу: г. Челябинск, ул. Знаменская, д. 22 в оперативное управление ФГОУ СПО Челябинский энергетический колледж С.М. Кирова. По факту указанное здание является жилым домом - в нем проживают не сотрудники и не студенты колледжа со своими семьями, следовательно данное здание не должно иметь статус специализированного, а уж тем более студенческого общежития (у колледжа имеется еще два здания в оперативном управлении по ул. Абрамивная, д. 48, площадь 4857,2 кв.м. и по ул. Блюхера, 93, площадь 4966,8 кв.м.).

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, считаю, передачу в кратчайшие сроки данного здания Администрации г. Челябинска в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Здание по адресу: г. Челябинск, ул. Островского, д.

7

Обращение 13 человек проживающих по указанному адресу содержит указание на то, что они в разное время в связи с трудовыми отношениями с ОАО «Челябинский Абразивный Завод» (ОАО «ЧАЗ») вселялись без заключения договоров аренды, коммерческого или социального найма. В марте 2009 года ОАО «ЧАЗ» присоединен к ОАО «ЧЭМК». Обратившиеся граждане считают, что нарушаются их права на жилище (право на приобретение жилья в собственность в порядке приватизации).

Представленные документы указывают на то, что здание по адресу: г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 было построено в 1972 году под нужды общежития. В результате приватизации предприятия указанное здание вошло в уставный капитал организации в 1995 году.

Согласно ст. 4 – 7 ЖК РСФСР и ст. 1 Закона РФ № 4218-1 от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», действовавших в период возникновения спорных правоотношений, общежития относятся к жилищному фонду.

Порядок приватизации государственного и муниципального имущества в период возникновения спорных правоотношений регулировался целым рядом нормативных правовых актов.

В соответствии с п. 5 ст. 2 Закона РФ № 1531-1 от 03 июля 1991 года «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» действие данного закона не распространяется на объекты жилищного фонда.

Порядок приватизации жилищного фонда регулировался ст. 18 Закона РФ № 1541-1 от 04 июля 1991

года «О приватизации жилищного фонда в РФ» и ст. 9 Закона РФ № 4218-1 от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», которыми был установлен категорический запрет на внесение жилищного фонда в уставный капитал.

Кроме того, согласно п. 5 раздела 1 «Положения о коммерциализации...», утвержденного Указом Президента РФ № 721 от 01 июля 1992 года стоимость объектов жилищного фонда не включается в уставный капитал.

Наконец, запрет на внесение жилищного фонда в уставный капитал предприятий был установлен Указом Президента РФ № 8 от 10 января 1993 года «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий».

Здание, в котором проживают заявители, подлежало передаче в муниципальную собственность, поскольку данный объект относится к муниципальной собственности в силу приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года.

Согласно п. 2 указанного Постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года объекты государственной собственности, указанные в приложении № 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, должны быть переданы в муниципальную собственность.

Таким образом, сделка приватизации ОАО «ЧАЗ» в части внесения в уставный капитал здания по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 является ничтожной на основании ст. 168 ГК РФ, так как не соответствует требованиям законодательства о приватизации.

В соответствии с пунктом 1 ст. 166 ГК РФ ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. В соответствии с пунктом 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения.

Следовательно, данная сделка не могла повлечь за собой правовых последствий в виде возникновения права собственности организации на здание по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7.

Согласно п. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются акты, договоры, сделки, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Соответственно, государственная регистрация права собственности организации на здание по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 не соответствует требованиям ст. 13, 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и является незаконной, поскольку законные основания возникновения вещных прав у ОАО «ЧАЗ» отсутствовали.

В соответствии со ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Таким образом, если бы в соответствии с действующим законодательством, здание общежития по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 находилось в настоящее время в собственности муниципалитета, а не было в нарушение закона внесено в уставный капитал указанной вышнее организации, то обратившиеся граждане бы имели право приватизировать занимаемое мной жилое помещение. Данного права в настоящее время они незаконно лишены.

Таким образом, законодательством запрещено внесение объектов жилищного фонда в уставный капитал предприятий в составе приватизируемого имущества, так как объекты жилищного фонда имеют особый режим приватизации.

Указанные объекты, находившиеся в государственной собственности, в настоящее время должны находиться в ведении администрации по месту расположения объекта. Следовательно, многоквартирный дом по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 в настоящее время также должен находиться в муниципальной собственности.

Соответственно, на данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, переданных в муниципалитет.

Согласно ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность.

В данном случае, поскольку в нарушение норм законодательства здание по г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 не было передано в муниципальную собственность,

жители не имеют возможности реализовать свое право на приватизацию занимаемого жилого помещения, что нарушает как положения Конституции РФ, так и положения ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Таким образом, граждане поставлены в неравные условия с гражданами, проживающими в общежитиях, переданных в муниципальную собственность, поскольку данные граждане получили возможность приватизировать занимаемые ими жилые помещения в соответствии со ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Выводы: в соответствии с указанным выше жители здания по адресу: г. Челябинск, ул. Островского, д. 7 также обладают столь же законным правом на получение в собственность занимаемого мной жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». В связи с нарушением требований нормативных актов в настоящее время более сотни семей лишены права на заключение договоров социального найма и приватизацию занимаемых жилых помещений.

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, считаю, принятие данного здания Администрацией г. Челябинска в кратчайшие сроки в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Здания по адресам: г. Челябинск, ул. Жукова, д. 1, ул. Жукова, д. 3 и Дегтярева, д. 50

Заявители в обращении указывают на то, что указанные здания являются собственностью ОАО «Челябинский металлургический комбинат» (ОАО

«ЧМК»). Так как заявители были вселены в здания после включения их в уставный капитал ОАО «ЧМК», то даже в судебном порядке за ними не признают права собственности на занимаемые ими квартиры в порядке приватизации.

Анализ имеющихся документов свидетельствует о том, что здания по адресам: г. Челябинск, ул. Жукова, д. 1, ул. Жукова, д. 3 и Дегтярева, д. 50 были включены в уставный капитал ОАО «ЧМК».

Однако, в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 приложения N 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность в составе республик Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» объекты жилищного фонда независимо от того, на чьем балансе они находятся, относятся исключительно к муниципальной собственности. Согласно ст. 25 Закона РСФСР от 24 декабря 1990 года N 443-1 «О собственности в РСФСР» предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и иное имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, могут быть отчуждены в частную собственность граждан и юридических лиц в порядке и на условиях, установленных законодательными актами РСФСР и республик, входящих в Российскую Федерацию, актами местных Советов народных депутатов, изданными в пределах их полномочий. Статьей 18 Закона РСФСР от 04 июля 1991 года N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» предусматривалось, что жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве хозяйственного

ведения, в случае приватизации этих предприятий подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится. Однако законодательство о приватизации государственных и муниципальных предприятий не допускало включения в состав приватизируемого имущества жилого фонда и некоторых других объектов, для которых законодательством установлен иной порядок приватизации. Статьей 2 Закона Российской Федерации от 03.07.1991 N 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год установлено, что указанные акты не регулируют приватизацию жилищного фонда. Следовательно, предусмотренные ими способы приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, не распространяются на жилищный фонд предприятий. Согласно ст. 9 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности жилищный фонд, находившийся в их полном хозяйственном ведении, должен быть передан в полное хозяйственное ведение правопреемников этих предприятий, если они указаны, либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке. В соответствии со ст. 1 названного Закона жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, включая общежития. Таким образом, спорные здания общежитий были включены в уставный капитал без учета названных выше правовых норм, в связи с чем сделка по приватизации в части внесения данного имущества в

уставный капитал общества ОАО «ЧМК» в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительной (ничтожной). Данная позиция закреплена в решении Арбитражного суда Челябинской области от 13 мая 2009 года, в Постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 19 октября 2009 г. N Ф09-7081/09-С6. Однако, указанным решением Арбитражного суда Челябинской области Администрации г. Челябинска отказано в признании недействительной сделки приватизации в части включения в уставный капитал акционерного общества открытого типа ОАО «ЧМК» зданий общежитий N 1, 3 по ул. Жукова и N 50 по ул. Дегтярева в г. Челябинске и применении последствий недействительности указанной сделки путем передачи зданий в муниципальную собственность в связи с пропуском срока исковой давности.

Решение проблемы граждан возможно путем предъявления в суд требований о признании за ними права собственности на занимаемые ими квартиры в порядке приватизации с учетом двух моментов: а) На требование о признании права собственности исковая давность не распространяется; Во-первых, данное требование не связано с конкретным нарушением правомочий Истца; во-вторых, данное требование обусловлено продолжающимся противоправным, противозаконным поведением Ответчика. Жилищные права граждан нарушаются продолжающимся незаконным нахождением спорных жилых помещений в собственности Ответчика; Кроме того, в соответствии со ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования гражданина об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения; Кроме того, приватизация жилых помещений в общежитиях стала возможной только по вступлении в силу ФЗ «О введении в

действие ЖК РФ», то есть с 22 января 2005 года, возможность реализации данного возникшего права на приватизацию зависит от волеизъявления гражданина. б) если заявители вселились в спорное жилое помещение после приватизации государственного предприятия, и следовательно, спорное жилое помещение находится в собственности акционерного общества, то следует учитывать что в силу ничтожности сделки по внесению в уставный капитал предприятия жилищного фонда, спорное здание как находилось, так и продолжает находиться в государственной собственности; Главным юридически значимым обстоятельством, которое должно быть установлено судом, является вопрос о том, на какие средства были построены либо приобретены жилые помещения: на средства государственного предприятия, либо на средства правопреемника государственного предприятия, изменившего форму собственности; Таким образом, и все те, кто вселялся после акционирования предприятия, вселялись не в частный жилищный фонд, а в государственный жилищный фонд, так как право частной собственности ОАО «ЧМК» на спорное здание так и не возникло.

Однако, данный судебный путь решения проблемы очень трудоемок, экономически затратен.

Выводы: в результате незаконной «приватизации» зданий по адресам: г. Челябинск, ул. Жукова, д. 1, ул. Жукова, д. 3 и Дегтярева, д. 50 граждане лишены возможности пользоваться, владеть и распоряжаться занимаемыми ими помещениями.

Наиболее оптимальным видится передача зданий в муниципальную собственность с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Здание по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 32

Из письменного обращения 12 жителей дома 32 по ул. Спортивная г. Южноуральска следует, что они лишены права на использование предоставленных им в законном порядке жилых помещений, в том числе не имеют возможности его приватизировать.

Исследование предоставленных документов указывает на то, что здание по адресу: г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 32 внесено в реестр федерального имущества, и передано в оперативное управление ГОУ СПО «Южноуральский энергетический техникум». Однако установить точную дату возникновения права собственности, а так же возникновения права оперативного управления не удалось. При этом в 2003 году Администрация г. Южноуральска и ГОУ СПО «Южноуральский энергетический техникум» заключают договор на использование комнат в общежитии. По данному договору в пользование Администрации города были передано 49 комнат, которые в дальнейшем были предоставлены на основании ордеров нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, стоящим на учете, с их регистрацией по указанному адресу. Таким образом, граждане были вселены на законных основаниях до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями законодательства указанное общежитие подлежало передаче в муниципальную собственность, поскольку данный объект относится к муниципальной собственности в силу приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года. Согласно п. 2 указанного Постановления Верховного Совета РФ № 3020-

1 от 27 декабря 1991 года объекты государственной собственности, указанные в приложении № 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, должны быть переданы в муниципальную собственность. Кроме того, обязанность по передаче здания в муниципальную собственность основана на Постановления Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года. Согласно п. 1 Положения, утвержденного указанным Постановлением, данное Положение распространяется на приватизированные, находящиеся в стадии приватизации и неприватизируемые предприятия. В соответствии с данным Постановлением Правительства РФ № 235 от 07 марта 1995 года с целью освобождения предприятий от несвойственных им функций по содержанию объектов коммунально-бытового назначения данные объекты должны быть переданы в муниципальную собственность. Впоследствии, Распоряжением Правительства РФ № 1453-р от 17 октября 2002 года было также указано всем федеральным государственным унитарным предприятиям, имеющим на балансе объекты жилищно-коммунального хозяйства, завершить до 31 декабря 2004 года передачу указанных объектов в муниципальную собственность в соответствии с вышеуказанным Постановлением Правительства РФ № 235 от 7 марта 1995 года». В соответствии со ст. 7 ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Таким образом, если бы в соответствии с действующим законодательством, здание по ул. Спортивная, д. 32 находилось в настоящее время в

собственности муниципалитета, то жители указанного дома имели бы право приватизировать занимаемое нами жилое помещение. Данного права в настоящее время они незаконно лишены.

Однако, ни муниципалитет обеспечивший граждан жильем предоставив им комнаты в описываемом здании, ни собственник (Российская Федерация), ни ГОУ СПО «Южноуральский энергетический техникум» не предпринимают действенных мер для разрешения сложившейся ситуации. При этом руководитель ГОУ СПО «Южноуральский энергетический техникум» в письменных ответах указывает следующее: «решение жилищных проблем граждан – это дело самих граждан...».

Выводы: множество вопросов вызывает статус здания по адресу г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 32. Действия муниципалитета по решению жилищных потребностей населения путем предоставления комнат в указанном «общежитии» и бездействие по урегулированию сложившейся ситуации, приводят к тому что множество семей лишены права на заключение договоров социального найма и приватизацию занимаемых жилых помещений.

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, представляется, передача в кратчайшие сроки данного здания Администрации г. Южноуральска в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Помимо описанных выше случаев с «общежитиями» имеются и иные, не менее показательные в своем безразличном отношении к людям ситуации, так же нарушающие права граждан на жилье.

**Здания по адресу: Челябинская область,
Увельский район, село Хомутино, ул. Уральская, д. 2
и ул. Уральская д. 10**

В обращении, подписанном 5 гражданами, указывается, что они проживают в домах, которые в настоящий момент на незаконном основании принадлежат ОАО «Санаторий Урал», им препятствуют в приватизации занимаемых ими жилых помещений, в судебном порядке выселяют из квартир, которые им были предоставлены на законных основаниях и в которых они проживают 20 лет. Так же указывается, что домов, где творятся такие незаконные действия порядка восьми.

Анализ представленных документов свидетельствует о том, что в 1989-1991 годах было завершено строительство комплекса санатория «Урал» в селе Хомутино, Увельского района, Челябинской области. Заказчиком строительства выступал отдел капитального строительства Челябинского облсовпрофа. По окончании строительства комплекс санатория и жилая зона были приняты на баланс Челябинского областного совета по управлению курортами Профсоюзов.

Финансирование комплекса санатория «Урал» и жилой зоны этого санатория проводилось за счёт централизованных и нецентрализованных источников: госбюджетных ассигнований, собственных средств предприятий (организаций). Всего в финансировании строительства комплекса принимали участие 15 министерств и ведомств СССР и РСФСР, 50 предприятий и организаций.

09 апреля 1992 года Постановлением Администрации Советского района г. Челябинска № 601 зарегистрировано областное арендное предприятие «Челябинсккурорт». Постановлением коллегии Российского республиканского

совета по управлению курортами профсоюзов протокол № 3 от 20 апреля 1992 года областному арендному предприятию «Челябинсккурорт», как правопреемнику Челябинского областного совета по управлению курортами профсоюза делегировано право пользования, владения и управления общим имуществом санаторно-курортных предприятий и учреждений Профсоюзов на территории Челябинской области, но 26 августа 1992 года постановлением № 6-10 Президиума ФНПР России утверждён договор о разграничении прав владения, пользования распоряжения собственностью профсоюзов на территории Челябинской области между Советом ФНПР и Советом Федерации Профсоюзов Челябинской области. По вышеназванному договору право собственности на санаторий «Урал» передано Совету федерации Профсоюзов Челябинской области, в то время как жилищный фонд (жилая зона) не входила в состав комплекса санатория (введён в эксплуатацию по акту государственной комиссии от 28 декабря 1990 года, утверждённому постановлением исполкома челябинского областного совета Профсоюзов 02 января 1991 года) и в собственность Совета Федерации Профсоюзов Челябинской области никогда не передавалась. Жилые дома, из которых состоит жилая зона санатория, вводились в эксплуатацию самостоятельно (Решения Увельского РИК № 472 от 29 декабря 1989 года, № 504 от 29 декабря 1990 года, № 156 от 09 апреля 1991года). Несмотря на отсутствие правовых оснований Совет Федерации Профсоюзов Челябинской области в период с 1995 по 1999 годы активно противодействует приватизации жителями, занимаемых ими жилых помещений в жилой зоне санатория «Урал» и распоряжается данным жилым фондом при том, что указанный жилой фонд (в том числе и здания по адресу: Челябинская область, Увельский район, село

Хомутино, ул. Уральская, д. 2 и ул. Уральская д. 10) являлся государственной собственностью и собственностью Челябинской области. Согласно п. 2 указанного Постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 года объекты государственной собственности (в том числе и описываемые здания), указанные в приложении № 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, должны быть переданы в муниципальную собственность. Однако, вопреки требованиям законодательства Федерация профессиональных союзов Челябинской области (которая, кстати была учреждена лишь в 1993 году) зарегистрировала в июне 2006 года в ГУФРС по Челябинской области на данное имущество право собственности. Основанием возникновения прав собственности значились акт государственной приёмной комиссии 1989-1990 годов и решений РИК об их утверждении, где заказчиком являлся ОКС Челябинского облсовпрофа, который в последствии передал данные дома на баланс челябинского областного совета по управлению курортами профсоюзов. Правопреемником областного совета по управлению курортами профсоюзов является областное арендное предприятие «Челябинсккурорт», а его правопреемником ГУП «Челябинсккурорт». Каких-либо документов, что жилые помещения переданные на баланс «Челябинсккурорта» выбывали на законных оснований из ведения этой организации нет, однако и руководство государственного предприятия не приняли мер для возвращения незаконно изъятого федерацией профсоюзов имущества государству. При этом зарегистрированный в органах юстиции жилищный фонд санатория «Урал» в 2007 году Федерация профессиональных союзов Челябинской области подарила ОАО «Санаторий Урал» - объектом дарения стали квартиры активных жильцов,

которые обжаловали действия Федерации профсоюзов в различных органах и в суде (при этом иные квартиры были переданы в муниципальную собственность и граждане, проживающие в них смогли воспользоваться правом на приватизацию - в нарушение закона произошла поквартирная, выборочная передача жилья в муниципальную собственность с последующей приватизацией, а не передача всего жилого фонда). То есть, квартиры были подарены вместе с проживающими в них людьми.

Выводы: в результате манипуляций с жилищным фондом, который был в собственности государства и Челябинской области и подлежал передаче в муниципальную собственность множество семей лишены права на заключение договоров социального найма и приватизацию занимаемых жилых помещений. Возникла ситуация, при которой граждане, которые проживали и проживают в квартирах указанного жилого фонда по одним и тем же основаниям, обладают разными правами: одним предоставили право бесплатной приватизации своей квартиры, а другим нет

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации, считаю, отмену регистрации права собственности Федерации профессиональных союзов Челябинской области на описанные объекты, сделки по дарению жилищного фонда ОАО «Санаторий Урал» и отмены права собственности ОАО «Санаторий Урал» - реализация указанного пути возможна как в добровольном порядке (при согласии ОАО «Санаторий Урал» и Федерации профессиональных союзов Челябинской области), так и в судебном, где истцами должны выступить как Российская Федерация, так и Челябинская области. В результате реализации указанных действий произойдет дальнейшая передача всех квартир в указанных зданиях (а точнее

зданий целиком) в муниципальную собственность, с последующим заключением с гражданами договоров социального найма для реализации их права на приватизацию занимаемых жилых помещений.

Здание по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 3

В обращении 5 семей проживающих по адресу г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 3 указано, что они были вселены на основании ордеров. Однако в настоящее время они ограничены в праве приватизации занимаемого ими жилья, так как указанное здание находится в собственности физических лиц. Правообладатели производят противоправные действия по отношению к проживающим в них людям: происходит отключение электроэнергии, горячего водоснабжения и теплоснабжения.

Анализ представленных документов, выезд на место свидетельствуют о том, что заявители, находясь в трудовых отношениях с ОППЧ-33, на основании ордеров были вселены в помещение пожарного депо, на второй этаж, по адресу: г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 3. На протяжении более чем 20 лет они добросовестно, как своим, пользуются указанными жилыми помещениями (оплачивают коммунальные услуги за пользование тепловой энергией, питьевой водой и прием хозяйственных сточных вод). Однако решением Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Челябинской области от 5 декабря 1993 года № 41 утвержден план приватизации ПО ЭИЭ «Челябэнерго», в соответствии с которым в уставный капитал ОАО «Челябэнерго» было включено и здание, в котором проживают заявители. Зарегистрировав право собственности на указанное здание ОАО «Челябэнерго» как на нежилое продает его

Павлешуку И.В., который в свою очередь 26 июля 2007 года продает новым собственникам.

Представляется, что включение здания по адресу: г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 3 в уставный капитал юридического лица был неправомерен и противоречил действующему законодательству, а именно: в соответствии с п. 5 ст. 2 Закона РФ № 1531-1 от 03 июля 1991 года «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» действие данного закона не распространяется на объекты жилищного фонда; порядок приватизации жилищного фонда регулировался ст. 18 Закона РФ № 1541-1 от 04 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в РФ» и ст. 9 Закона РФ № 4218-1 от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», которыми был установлен категорический запрет на внесение жилищного фонда в уставный капитал; кроме того, согласно п. 5 раздела 1 «Положения о коммерциализации...», утвержденного Указом Президента РФ № 721 от 01 июля 1992 года стоимость объектов жилищного фонда не включается в уставный капитал. А как следствие этого и все последующие сделки являются недействительными. Довод о том, что помещения занимаемые заявителями не являются жилыми является ложным. Подтверждением этого выступают следующие обстоятельства: а) сам факт вселения людей в указанные помещения и предоставление им ордеров; б) факт прописки (регистрации) жильцов по адресу: г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 3 что возможно только в жилые помещения; в) данными технической инвентаризации проведенной по инициативе ЮГРЭС, в ходе которой было установлено, что на втором этаже здания имеется пять квартир (ссылка на данные инвентаризации имеется в решении Южноуральского

городского суда Челябинской области от 12 марта 2008 года).

Выводы: в результате манипуляций с жилищным фондом, который должен быть в собственности муниципалитета привело к нарушению прав жильцов на жилище.

Оптимальным выходом из сложившейся ситуации видится в заключение соглашения между новыми собственниками и проживающими гражданами. В настоящее время при посредничестве Уполномоченного работает согласительная комиссия при администрации города Южноуральска, идут первые совещания. Предприниматели идут на встречу гражданам и Уполномоченный выражает надежду что, добрые намерения будут реализованы.

Помимо описанных выше ситуаций, где нарушение прав граждан происходит на стадии заключения (или не заключении) договоров социального найма с возможностью последующей приватизации, не менее ужасающим выглядит ситуация, когда граждане вкладывают свои собственные деньги в строительство, однако не могут получить долгожданное жилье.

В мой адрес поступило обращение Серебряковой О.Г., которая считает, что нарушены ее права на жилье, в котором она и члены ее семьи (в том числе несовершеннолетний ребенок) проживают на протяжении 5 лет, приобретенного по договору долевого участия в строительстве жилья у ОАО «Челябспецтранс» по адресу: г. Челябинск, ул. Вострцова, д. 7, кв. 32.

Анализ представленных документов позволяет сделать вывод о том, что за приобретенную квартиру

заявитель произвела оплату в полном объеме. Однако сразу же получить в собственность квартиру не получилось. По решению суда (после многочисленных судебных разбирательств, в том числе и по требованию застройщик ОАО «Челябспецтранс» о выселении семьи заявителя из указанной квартиры) жилье оставлено за Серебряковой О.Г. Однако после обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за регистрацией своего права собственности на квартиру заявитель узнает, что квартира на следующий же день после снятия ареста оформлена в собственность на иное лицо - на члена правления застройщика ОАО «Челябспецтранс» Месеняшина Тимофея Григорьевича. В результате изучения реестра дольщиков, существовавшего на момент оформления договоров долевого участия, фамилия названного гражданина отсутствовала. Данный факт подтверждает наличие двойных продаж.

Так же гражданином Месеняшиным Т.Г. в Курчатовский районный суд г. Челябинска поступило исковое заявление о взыскании с Серебряковой О.Г. денежных средств за аренду в течении пяти лет жилого помещения «принадлежащего» ему.

Обращение в правоохранительные органы по указанному вопросу на данный момент положительных результатов не дало, поступают ответы формального характера – не проводилась надлежащая проверка и не изучались все материалы дела, в том числе: осуществлялась ли оплата за квартиру семьей Серебряковой О.Г., как после оплаты был произведен с ней расчет, соблюдены ли её права на жилое помещение; не изучались вопросы несоответствия документов предоставленных в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Челябинской области с документами, которые имеются в материалах гражданского дела в Курчатовском районном суде г. Челябинска.

Вывод: неправомерные действия застройщика, попустительство правоохранительных органов и несовершенство законодательства привели к тому, что семья заявителя осталась и без денег, и без права собственности на квартиру. Возможно возбуждения уголовного дела по фактам мошенничества.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЯВЛЕННЫМ В ДОКЛАДЕ ПРОБЛЕМАМ

Основополагающими законами при анализе проблемных вопросов являлись:

1) Конституция Российской Федерации, ст. 40, которая указывает, что каждый имеет право на жилище; никто не может быть произвольно лишен жилища; органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище; малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

2) Жилищный кодекс Российской Федерации, который в ст. 2 устанавливает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе: в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или

муниципального жилищного фонда; обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда.

Жилище является одним из важнейших материальных условий жизни человека. О праве на жилище говорится в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 1966 года, а так же в ряде других международных документах.

Конституционное право на жилище означает юридически гарантированную возможность каждого быть обеспеченным постоянным жилищем и невозможности его лишения.

Приведенные в настоящем докладе ситуации свидетельствуют о том, что права на жилище лиц, в силу жизненных ситуаций оказавшихся в «общежитиях» и не способных самостоятельно обеспечить себя жильем, как минимум не выполняются в полном объеме. Безразличие к проблемам указанных лиц вынуждает их прибегать к длительным судебным процедурам, что является очень затратным и не всегда эффективным механизмом. В качестве своей основной задачи, как уполномоченного по правам человека в Челябинской области, вижу помощь населению, избирая досудебный порядок для защиты нарушенных прав. Жилищное законодательство разграничивает полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области жилищных отношений (ст. 12 – 14 ЖК РФ). При этом самым эффективным для решения сложившейся проблемы видится именно выработка общих и согласованных мер всех заинтересованных сторон.

В связи с вышеизложенным предлагаю:

1) создать рабочую группу в Челябинской области по решению проблем граждан, проживающих в «общежитиях» и домах не переданных в муниципальную собственность, а так же граждан столкнувшихся с нарушением их права на жилье, в которую включить представителей органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, на территории которых находятся указанные в настоящем докладе здания, представителей организаций и учреждений на чьем балансе (или в чьей собственности) находятся здания, представителей инициативных групп от жильцов «общежитий», органов прокуратуры.

2) поставить на рассмотрение созданной рабочей группы следующие вопросы: а) разработка процедуры передачи зданий, обозначенных в настоящем докладе, в собственность муниципальных образований, заключения с жильцами договоров социального найма; б) выработка предложений для внесения изменений в нормативные акты, регулирующие вопросы обеспечения жильем граждан проживающих в «общежитиях», для исключения возникновения иных сходных проблемных ситуаций.