

**Специальный доклад Уполномоченного по правам человека в
Свердловской области**

КОГДА ПРАВЫ ТЕ, У КОГО ЕСТЬ ПРАВО...
**О взаимодействии Уполномоченного по правам человека
с органами прокуратуры по устранению нарушений
прав граждан в сфере жилищных отношений**

Введение

«...Как только я захожу на прием в кабинет по жилищной политике, она вызывает охрану и заставляет меня выкинуть из администрации».

«Сожитель внучки грозит ее бросить, если я не оставлю им квартиру. Я и так уж обустроилась в кладовке, ну куда я пойду?»

«Мне пятнадцать лет назад сказали, что дом у нас ветхий и что им проще его снести, чем терпеть мои слезы».

«Из онкоцентра нас с сынишкой выписывают как чудом выживших, но в нашей конуре сыро, плесень кругом и никаких надежд».

«Наша халупа мешает богатым соседям строить новые коттеджи, они все грозятся ее сжечь...»

«Ну, выйду я завтра на свободу, и где жить? Придется возвращаться сюда снова».

Эти и сотни других встреч останутся в моей памяти навсегда. Каждый приём населения за 10 лет – это жизненные драмы десятков наших земляков. Но только через 10 лет работы Уполномоченным по правам человека я решилась на подготовку специального доклада.

Государство начало строить жилье для льготных категорий населения. Мы и доли того, что построено для ветеранов Великой Отечественной войны за последние годы, не имели за предшествующие много лет. Жилье детям-сиротам строили так, что критиковать не решается даже оппозиция. Заработали программы по строительству жилья для военнослужащих. Большие перемены в переселении жителей ветхих домов в новое жилье...

Именно сейчас есть потребность в наведении порядка в наших очередях, в прозрачности этих очередей. Мы отстаиваем права на жилье основательно. Иногда хватает убедительного письма местному руководителю. Иногда идет

долгая борьба через судебные тяжбы. Но наиболее удачным является вариант сотрудничества с органами прокуратуры Свердловской области.

Этот специальный доклад итог нашего доброго сотрудничества с **Прокурором Свердловской области Юрием Александровичем Пономарёвым** и сотрудниками органов прокуратуры. Это призыв к руководителям органов местного самоуправления лично вникнуть в жилищные права граждан, чтобы не гонять их в различные инстанции, не вызывать обиды на власть.

Жилищный кодекс Российской Федерации скуп. Он не щедро обещает жилье людям, но даже он защищает население от неразберихи в льготах, очередях, от выселения без судов и другого произвола. Верится, что специальный доклад поможет не повторять, не нарушать права людей на жилье.

Нарушения прав граждан, возникающие при признании жилого помещения либо многоквартирного дома в целом ветхим, аварийным и непригодным для проживания

По состоянию на август 2011 года, по данным генерального директора Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Константина Цицина, в России насчитывается 16 млн. кв. м. аварийного жилья, из них 10 млн. кв. м. в многоквартирных домах.¹

По данным Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области, в 2010 году общий объем жилого фонда области составлял около 96 млн. кв. м., из них около 0,4 млн. кв. м. относилось к аварийному и ветхому жилью.²

В соответствии с действующим законодательством, регионам могут предоставляться федеральные деньги на устранение проблемы ветхого и аварийного жилфонда при условии наличия у них адресных программ по переселению граждан, а также собственных средств в бюджете на доленое финансирование. Речь идет о средствах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, которые выделяются не только на переселение людей из аварийного жилья, но и на капитальный ремонт тех домов, которые еще можно отремонтировать.³ В Свердловской области соответствующая региональная программа утверждена и действует.

Однако, в силу ряда обстоятельств, граждане сталкиваются с определенными препятствиями со стороны органов местного самоуправления в

¹ <http://www.m-2.ru/news/11/08/2011/562949981237413.shtml>

² <http://www.rg.ru/2010/08/19/reg-ural/zhilie.html>

³ <http://www.rg.ru/2008/12/05/avariinoe-gilye.html>

части уклонения от осуществления ремонта того или иного ветхого дома; затягивания процесса переселения (расселения) из непригодного для проживания жилфонда.

Наглядными примерами указанных негативных явлений являются следующие ситуации.

В конце 2010 года к Уполномоченному обратились граждане Т. и Ч. (обращение № 10-13/3385), жители города Талица с просьбой оказать содействие в признании жилого помещения непригодным для проживания, а также в постановке на очередь нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

В ходе производства по обращению администрацией Талицкого городского округа была представлена информация о том, что проведение обследования жилых помещений не представляется возможным в связи с дефицитом бюджетных средств.

Однако, Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 не предусмотрен отказ комиссионного обследования помещений на предмет пригодности проживания в связи с отсутствием финансирования.

Таким образом, в связи с необоснованностью отказа администрации Талицкого городского округа в проведении обследования жилых помещений на предмет пригодности для проживания, ставилось под сомнение соблюдение жилищных прав граждан на постановку на жилищный учет и последующее расселение.

На основании изложенного, по ходатайству Уполномоченного, прокуратурой Талицкого района была проведена соответствующая проверка, в ходе которой нарушения действующего законодательства подтвердились, и в адрес главы Талицкого городского округа было внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства. Однако, в удовлетворении требований прокурора администрацией Талицкого городского округа было отказано.

Учитывая изложенное, в интересах гражданки Т. в федеральный суд Талицкого района 26.05.2011 года прокуратурой района было направлено исковое заявление об обязанности Управления топливно-энергетического комплекса, ЖКХ и строительства Талицкого городского округа провести обследование жилого дома № 7 на улице Механизаторов на предмет пригодности для проживания.

Инвалид 3 группы А., проживающий в г. Серове, обратился к Уполномоченному с просьбой оказать содействие в проведении капитального ремонта дома (обращение № 11-13/1357).

По информации заявителя в декабре 2010 года состоялось комиссионное обследование жилого дома, по результатам которого 13.12.2010 года комиссией вынесено заключение о необходимости проведения капитального ремонта здания, однако средств на капитальный ремонт так и не было выделено. По данному обращению Уполномоченный инициировал производство, в ходе которого были установлены нарушения прав заявителя.

Согласно акту проверки отдела контроля по Северному управленческому округу Госжилинспекции Свердловской области при обследовании дома № 9 по улице Нагорная в городе Серове выявлены многочисленные нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 17. По результатам проверки отделом контроля по Северному управленческому округу Госжилинспекции Свердловской области внесено предписание управляющей организации ООО «Теплый дом» в срок до 01.09.2011 года устранить выявленные нарушения.

В связи с тем, что квартира № 1 в этом доме является муниципальной, ООО «Теплый дом» неоднократно обращалось в администрацию Серовского городского округа по вопросу необходимости проведения капитального ремонта этого жилого помещения.

Администрация Серовского городского округа дала письменные заверения, что при формировании проекта титульного списка капитальных ремонтов на 2012 год квартира № 1 будет включена в список.

Однако, в связи с ненадлежащим техническим состоянием дома и самой квартиры, дальнейшее проживание в них было уже невозможно.

В соответствии с частью 2 статьи 65 Жилищного кодекса Российской Федерации, наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

В связи с изложенным, по результатам проверки Серовским городским прокурором на основании запроса Уполномоченного в интересах гражданина А. 23.05.2011 года предъявлен иск в суд об обязанности администрации Серовского городского округа, ООО «Теплый Дом» произвести капитальный ремонт общего имущества дома и квартиры.

Гражданин Т., проживающий с семьей, состоящей из четырех человек в п. Двуреченск Сысертского городского округа, обратился с жалобой на отказ в предоставлении жилого помещения взамен уничтоженного при пожаре (обращение № 11-13/1451).

Администрация Сысертского городского округа уведомила Уполномоченного о том, что в марте 2011 года была направлена в Правительство Свердловской области и Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области заявка с соответствующими документами о выделении из областного бюджета Сысертскому городскому округу в 2011 году межбюджетных трансфертов на приобретение жилья в целях расселения граждан из жилого дома № 3 на улице Заводская в поселке Двуреченск, уничтоженного в результате пожара. Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области, в свою очередь, сообщило, что выделение межбюджетных трансфертов для указанных целей законом не предусмотрено. Также было указано, что решение вопросов в данной сфере в полной мере относится к компетенции органов местного самоуправления.

Таким образом, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъекта Российской Федерации никак не могли определить кто же ответственен за расселение пострадавших жителей. При этом вопрос о признании здания непригодным для проживания не решался, расселение граждан не происходило, что, безусловно, вело к нарушению жилищных прав граждан.

Только Сысертской межрайонной прокуратурой была поставлена точка в сложившейся неопределенной ситуации.

По запросу Уполномоченного прокуратура провела проверку, по результатам которой подготовила и направила в суд исковое заявление в интересах семьи гражданина Т. к администрации Сысертского городского округа о предоставлении во внеочередном порядке жилого помещения в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации. Кроме того, прокурор направил в суд дополнительно два исковых заявления в интересах семей К. и М., которые проживали в указанном доме, о предоставлении им жилого помещения.

Нарушение прав граждан на постановку на учет нуждающихся в предоставлении жилья

Традиционным является рассмотрение Уполномоченным вопросов, касающихся особенностей постановки на учет с целью предоставления жилья

тем или иным категориям граждан, а также устранения нарушений прав граждан, возникающих в данной сфере.

Жилищное законодательство, согласно статье 72 Конституции Российской Федерации, находится в совместном ведении России и ее субъектов, соответственно к ведению субъектов Российской Федерации отнесена значительная часть вопросов, например признание граждан малоимущими. Малоимущими по Жилищному кодексу Российской Федерации являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном жилищным законом соответствующего субъекта Федерации. Принадлежность к такой категории граждан зависит не только от величины заработной платы, но и от размера других доходов, а также от наличия в собственности недвижимости, иных объектов, которые подлежат налогообложению (дача, квартира, автомобиль и др.). Но сами критерии оценки в разных субъектах Федерации, конечно же, разные, поэтому и нормативы разные. Конкретный порядок устанавливают законодательные собрания субъектов Федерации, а на муниципальном уровне - органы местного самоуправления.

Важно подчеркнуть, что те лица, которые были поставлены на жилищный учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до введения в действие нового Жилищного кодекса, продолжают оставаться в очереди. Государство в целом сохраняет перед ними свои обязательства.

Проблема предоставления жилых помещений отдельным категориям граждан будет решаться по-иному. Скажем, если инвалид является малоимущим, то он сохранит право остаться в очереди на получение жилья по договору социального найма. Если же у него есть недвижимость, машина и т.п., то, возможно, и не сохранит. Могут быть разные обстоятельства и варианты. Что касается инвалидов и ветеранов войны, военнослужащих, то и в Конституции Российской Федерации, и в Жилищном кодексе Российской Федерации говорится о них как и о малоимущих, т.е. об иных определенных законом категориях граждан, признанных по установленным Жилищным кодексом, федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.¹

В 2010 году к Уполномоченному обратился директор филиала ФГУ «Редакция «Российской газеты» в городе Екатеринбурге С.Н. Салыгин в интересах ветерана Великой Отечественной войны, инвалида 2 группы К., жителя г. Каменск-Уральский (обращение № 10-13/2012). Суть обращения

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. 720 с.//СПС «Консультант-плюс»

сводилась к тому, что гражданин К. некоторое время назад познакомился с женщиной, с которой впоследствии стал проживать совместно. Квартира, где жили гражданин К. и его «гражданская жена», принадлежала на праве собственности последней. В 2005 году сожительница К. умерла, не оставив завещания. Наследников по закону также не обнаружилось (родственники отсутствовали), а жилое помещение перешло в муниципальную собственность как выморочное имущество.

Гражданин К. остался проживать в данной квартире, оплачивал коммунальные платежи, с 1997 года он был зарегистрирован в квартире по месту жительства. Попытки заключения с администрацией г. Каменска-Уральского договора социального найма не увенчались успехом. В суде К. был признан членом семьи умершей «гражданской жены», как бывшего собственника спорной квартиры. Кроме того, судом за К. было признано право пользования жилым помещением. Однако, в то же время, суд отказался удовлетворить требования К. о заключении с Администрацией городского округа договора социального найма, аргументируя это тем, что К. нельзя отнести к какой-либо категории граждан, предусмотренных частью 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, которым жилье по договорам социального найма должно предоставляться вне очереди.

Дирекция филиала ФГУ «Редакция «Российской газеты» задала Уполномоченному такой вопрос: не нарушает ли администрация города Каменска-Уральского конституционное право К. на жилье?

В Определении от 3 ноября 2006 года № 455-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что, в отличие от прежнего правового регулирования, пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в действующей редакции направлен на усиление гарантий прав собственника жилого помещения. Вместе с тем с учетом позиций, сформулированных в ранее вынесенных решениях, Конституционный Суд Российской Федерации подчеркнул, что гарантии прав членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора (определения от 21 декабря 2000 года № 274-О, от 5 июля 2001 года № 205-О и др.).

Представляется, что именно в результате изучения подобных фактических обстоятельств Синарский районный суд города Каменска-

Уральского пришел к выводу о том, что К. имеет право пользования спорным жилым помещением.

Известно, что любое правоотношение возникает в результате наличия определенного юридического факта или совокупности данных фактов.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилье по договорам социального найма, по общему правилу, предоставляется малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Федерального закона «О ветеранах», участникам Великой Отечественной войны из числа лиц, указанных в подпунктах «а» - «ж» и «и» подпункта 1 пункта 1 статьи 2 настоящего Федерального закона, предоставляются меры социальной поддержки, в том числе, обеспечение за счет средств федерального бюджета жильем участников Великой Отечественной войны, нуждающихся в улучшении жилищных условий, что осуществляется в соответствии с положениями статьи 23.2 настоящего Федерального закона. Участники Великой Отечественной войны имеют право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем один раз, при этом обеспечение жильем осуществляется независимо от их имущественного положения.

Таким образом, в связи с тем, что К. является ветераном Великой Отечественной войны, соблюдение условия о «малоимущности», необходимое в соответствии с частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации, не обязательно, необходимым является лишь условие о нуждаемости. Категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися, установлены статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая, в том числе, говорит о не являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

Представлялось, что критерий нуждаемости К. в данном случае налицо и Уполномоченный дал редакции «Российской газеты» в городе Екатеринбурге соответствующие разъяснения и рекомендации К. по обращению в администрацию города с заявлением о постановке на учет нуждающихся в предоставлении жилья. А так как К. является ветераном Великой Отечественной войны, жилье ему должно было быть предоставлено незамедлительно. Материал в отношении сложившейся ситуации, в которую

попал К., а также комментарий Уполномоченного был опубликован в «Российской газете»¹.

Казалось бы, уже ничто не должно было помешать заслуженному человеку, ветерану Великой Отечественной войны получить жилье.

Однако, в апреле 2011 года в адрес Уполномоченного поступила жалоба уже от самого К. на отказ администрации города заключить с ним договор социального найма.

Администрация города Каменск-Уральский проинформировала Уполномоченного о том, что К. отказано в принятии на учет нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма со ссылкой на пункт 2 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым **нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.**

А так как за К. признано право пользования жилым помещением по решению суда, общая площадь которого составляет 29,0 кв.м., то он не может быть признан нуждающимся, и что нуждающимися в улучшении жилищных условий в г. Каменск-Уральский признаются граждане, обеспеченность жильем которых составляет не более 15,0 кв.м. общей площади на одного члена семьи.

Следует отметить, что **в решении суда не было указано, субъектом какого правоотношения по пользованию жилым помещением является К.** – собственности либо найма.

В сложившейся ситуации фактически заявитель не является ни собственником, ни членом семьи собственника (так как собственник - МО г. Каменск-Уральский), ни нанимателем, ни членом семьи нанимателя.

Таким образом, позиция администрации города Каменск-Уральский грубым образом нарушала право заявителя на постановку на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий и последующее предоставление жилого помещения.

Прокуратура города Каменска-Уральского согласилась с доводами Уполномоченного и направила исковое заявление в интересах К. в Синарский районный суд города Каменска-Уральского.

Стоит отметить, что, безусловно, не все муниципальные образования реагируют исключительно на предписания территориальных прокуратур.

¹ <http://www.rg.ru/2010/08/26/reg-ural/kvartira.html>

Встречаются примеры, когда позиция Уполномоченного по правам человека была услышана на уровне муниципальной власти без обращения в прокуратуру.

Так, инвалид Великой Отечественной войны Б. (обращение № 10-13/3003) из Белоярского района в обращении к Уполномоченному по правам человека сообщал: *«вот уже 40 лет проживаю в квартире с печным отоплением. Квартира неблагоустроена; отсутствуют горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, санитарный узел, ванная комната. Возможности помыться дома у меня нет, общественная баня в поселке закрыта. Так как у меня больные ноги, передвигаться мне тяжело, я не могу самостоятельно обеспечивать себя дровами и углем для растопки печи. Проживаю в квартире один на праве пользования, дочь – собственница приезжает только по выходным».*

После того, как по рекомендации Уполномоченного по правам человека Б. обратился с заявлением о внесении дополнений в индивидуальную программу реабилитации, межведомственной комиссией Администрации Белоярского городского округа было проведено обследование квартиры Б. на предмет пригодности для проживания инвалида-колясочника.

По факту обследования выяснилось, что она не пригодна для проживания инвалида. Глава Белоярского городского округа в ответе Уполномоченному сообщил, что Комиссия по жилищным вопросам администрации Белоярского городского округа учетное дело Б., как нуждающегося в улучшении жилищных условий, рассмотрит вновь.

Крик о помощи поступил в адрес Уполномоченного от группы учителей, проживающих в здании бывшей школы № 54 по ул. Адмирала Ушакова в пос. Рудный (обращение № 11-13/1190).

На основании заключения от декабря 2007 г., составленного по результатам технического обследования здания школы № 54 экспертной комиссией УГТУ-УПИ ООО «СТРОЙПОЛИТЕХ», строение признано непригодным для эксплуатации и дальнейшего проживания.

Начиная с 2007 года жители здания бывшей школы обивали пороги отдела образования и отдела по учету и распределению жилья администрации Чкаловского района города Екатеринбурга, отдела образования Администрации города Екатеринбурга. Были неоднократные обещания по расселению, однако на деле так ничего и не происходило. В то же время, в комнатах, в которых проживали со своими детьми учителя, появились плесень и сырость, на стенах развивался грибок.

Ситуация была осложнена тем, что у граждан, проживающих в здании бывшей школы, отсутствовали в установленном порядке оформленные правоустанавливающие документы.

Тем не менее, в ходе проведенной по просьбе Уполномоченного проверки, прокуратурой Чкаловского района города Екатеринбурга установлено, что здание находилось в предаварийном состоянии, физический износ фундаментов здания составлял 40-45%, межэтажных перекрытий - 60-65%. К дальнейшей эксплуатации вышеуказанное здание было не пригодно.

В итоге, на имя главы администрации Чкаловского района города Екатеринбурга внесено представление об устранении нарушений действующего законодательства с требованием решения вопроса о постановке граждан, проживающих в вышеуказанном здании, на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений с последующим предоставлением таковых.

Ветеран боевых действий Б., принимавший участие в военных операциях на территории Северо-Кавказского региона, обратился к Уполномоченному с жалобой на отказ во включении в льготную очередь на предоставление жилья ветеранов боевых действий, вставших на учет до 2005 года в администрации Серовского городского округа (обращение № 11-13/1338).

В соответствии с постановлением Главы муниципального образования «Серовский городской округ» от 2.11.2000 года Б. был принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных и включен в общий список очередности. Согласно справки военного комиссариата города Серова от 6.09.2000 № 4/74 Б. был включен в список участников боевых действий.

Как разъяснил Уполномоченному Глава администрации Серовского городского округа, в единый федеральный реестр льготной категории лиц Б. не попал, так как не представил в отдел учета социального найма администрации г. Серова удостоверение ветерана.

В то же время, ветераны боевых действий на территории Российской Федерации были включены в категории ветеранов Федеральным законом от 27.11.2002 г. № 158-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О ветеранах», который вступил в силу с 1.01.2004 года.

Представляется, что право на первоочередное бесплатное предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов нуждающимся в улучшении жилищных условий, закрепленное в пункте 3 части 1 статьи 16 Федерального закона «О ветеранах» (в ранее действовавшей редакции), у ветеранов боевых действий на территории Российской Федерации, к которым относится Б., возникло с 1.01.2004 года.

Вышеуказанная норма Федерального закона «О ветеранах» в редакции от 29.12.2004 г. № 199-ФЗ, устанавливает право на обеспечение за счет средств федерального бюджета жильем ветеранов боевых действий, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года,

которое осуществляется в соответствии с положениями статьи 23.2 настоящего Федерального закона. Ветераны боевых действий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жильем в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, т.е. в общем порядке.

Федеральный закон «О ветеранах» (в редакции от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ) предусматривал, что реализация мер социальной поддержки ветеранов осуществляется по предъявлении ими удостоверений единого образца, установленного для каждой категории ветеранов Правительством СССР до 1 января 1992 года либо Правительством Российской Федерации.

При подаче заявления по независящим от Б. причинам, им не было представлено удостоверение ветерана боевых действий. Информация о том, что администрацией Серовского городского округа направлялись уведомления в адрес Б. о необходимости дополнительно представить удостоверение ветерана боевых действий отсутствовала, хотя администрация обязана была это сделать.

Таким образом, думается, что Б. приобрел статус ветерана боевых действий, и с 1.01.2004 года у него в связи со вступлением с указанной даты в силу Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О ветеранах» возникло право на первоочередное бесплатное предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, закрепленное в пункте 3 части 1 статьи 16 данного Федерального закона (в ранее действовавшей редакции).

Б. был поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий 2.11.2000 года. Факт непредставления им в администрацию Серовского городского округа удостоверения ветерана боевых действий единого образца до 1.01.2005 года не может лишить его статуса ветерана боевых действий и права на бесплатное предоставление жилого помещения, которое у него возникло до 1.01.2005 года.

Таким образом, поскольку Б. был поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1.01.2005 года и до указанной даты имел статус ветерана боевых действий, на него должно распространяться установленное пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона «О ветеранах» (в редакции от 29.12.2004 г. № 199-ФЗ) право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета.

Указанные доводы Уполномоченный направил в прокуратуру Свердловской области для проведения проверки, по результатам которой Серовским городским прокурором Главе администрации Серовского городского округа внесено представление об устранении нарушений закона.

Нарушение прав граждан на приватизацию жилых помещений, расположенных в зданиях бывших общежитий

Отдельные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, принятого в 2005 году были направлены, в том числе, на решение проблем, связанных с общежитиями, снятыми с баланса приватизированных предприятий и переданными муниципалитетам. Таких общежитий в стране тысячи, семей, в них проживающих, - десятки тысяч. Их права часто оказывались ущемленными, поскольку занимаемая ими площадь уже перестала быть ведомственной, но режим общежития фактически сохранился.

В такой ситуации целевой характер предоставления этих помещений в связи с работой или учебой терялся. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) определил, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, ранее находившимися в жилых домах, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовались в качестве общежитий, а теперь переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма. Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса, по-прежнему состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо они имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления им других жилых помещений, если их выселение не допускалось законодательством, которое действовало до введения в действие настоящего Кодекса.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает, что указанным гражданам не нужно ничего оформлять, не нужно собирать никаких бумаг: в силу закона эти люди однозначно считаются занимающими свою жилплощадь по договору социального найма. Соответственно права их расширяются, они смогут эту площадь, например, обменять. И, естественно, теперь они могут ее до 1 марта 2013 года приватизировать.

Общежития, которые не были переданы муниципалитетам, юридически принадлежат соответствующим предприятиям. Владельцы и руководители предприятий вправе использовать их по прямому назначению - для проживания работников этих предприятий и их семей. Приватизация здесь невозможна.¹

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. 720 с.//СПС «Консультант»

Так, к Уполномоченному обратился инвалид 2 группы Ф., житель г. Туринск, с жалобой на отказ администрации Туринского городского округа в приватизации жилого помещения, находящегося в здании бывшего общежития, принадлежащего ранее Туринскому целлюлозно-бумажному заводу.

Процесс приватизации государственного имущества привел к преобразованию государственных предприятий в акционерные общества. В соответствии с частью 2 статьи 30 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения не включались в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия по основаниям, указанным в части 1 данной статьи, и подлежали передаче в муниципальную собственность.

Таким образом, государственные предприятия и учреждения в соответствии с требованиями закона не могли включить общежития в состав приватизируемого имущества. Соответственно, общежития, которые ранее принадлежали государственным предприятиям и учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, стали передаваться в муниципальную собственность.

Здание общежития, расположенное на улице Чкалова, дом 54, в 1997 году передали в собственность муниципального образования «Туринский городской округ». В соответствии со статьей 7 Вводного закона, к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Право граждан на пользование жилым помещением на условиях социального найма подтверждается также позицией Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 2 сентября 2008 г. № 5-В08-69, Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г.; Определении Верховного Суда РФ от 3 апреля 2007 г. № 57-В07-2, где указано, что **при применении статьи 7 Вводного закона при решении вопроса о приватизации не имеют правового значения доводы о том, что договор социального найма не оформлен, дом не исключен из специализированного жилищного фонда, поскольку право граждан на приватизацию не может ставиться в зависимость от бездействия органов местного самоуправления по заключению договоров социального найма, а**

также оформления уже изменившегося в силу закона статуса дома.

Сложность возникла в подтверждении того, что Ф. получил комнату именно от Туринского целлюлозно-бумажного завода, как сотрудник данного предприятия, ввиду того, что надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов (ордера, договора найма) у Ф. не оказалось.

Администрация же Туринского городского округа, под предлогом того, что здание общежития не исключалось из состава специализированного жилищного фонда, заключило с Ф. в 2007 году договор найма специализированного жилого помещения, что полностью противоречит Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также самому Жилищному кодексу Российской Федерации.

По совету Уполномоченного, а также благодаря встречным действиям руководства ЗАО «Туринский целлюлозно-бумажный завод» Ф. была выдана справка о том, что последнему руководством ЗАО «Туринский целлюлозно-бумажный завод» по согласованию с профсоюзным комитетом предприятия в апреле 1992 года было предоставлено жилое помещение в общежитии, принадлежащем заводу, и что в 1998 году данное общежитие передано в муниципальную собственность. По сути, данная справка является подтверждением законности права пользования Ф. жилым помещением в здании бывшего общежития, и ввиду того, что здание передано в муниципалитет, имеет полное право на приватизацию своих квадратных метров.

Позиция Уполномоченного, к сожалению, не была услышана представителями прокуратуры Туринского района, полагавшими, что статус здания общежития в связи с передачей в муниципальную собственность не изменился, что в корне расходится с положениями Вводного закона. Почему прокуратура Туринского района заняла такую правовую позицию до сих пор не понятно.

Лишь благодаря проведенной прокуратурой области в порядке надзора проверке доводы Уполномоченного были услышаны, и в целях защиты нарушенных прав Ф. подготовлено и направлено в суд исковое заявление о признании отказа администрации Туринского городского округа в приватизации жилого помещения незаконным и возложении обязанности заключить договор социального найма на занимаемое заявителем жилое помещение. Решение по данному делу в дальнейшем поможет Ф. без проблем приватизировать свое жилье.

Данное дело получило широкую огласку и вместе с позицией

Уполномоченного было отражено в материалах «Российской газеты».¹

Еще одно обращение по вопросу приватизации жилья в здании общежития поступило от гражданки М. из г. Серова (обращение № 11-13/37).

М. состоит в трудовых отношениях с филиалом ОАО «РЖД», работая оператором станционно-технологического центра станции «Серов-Сортировочный».

Жилое помещение в здании общежития было ей предоставлено в связи с трудовыми отношениями на основании договора найма жилого помещения в общежитии, заключенного между ней и ОАО «РЖД» в 2009 году.

После передачи здания общежития из собственности ОАО «РЖД» в собственность Серовского городского округа администрация Серовского городского округа заключила с М. договор найма жилого помещения в специализированном жилом фонде.

По Жилищному кодексу Российской Федерации жилые помещения в общежитиях входят в состав специализированного жилищного фонда. Статьей 102 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что переход права собственности на жилое помещение в общежитии другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

М. в трудовых отношениях с администрацией Серовского городского округа не состояла, следовательно, отсутствовали правовые основания для заключения договора найма жилого помещения в специализированном жилом фонде между Администрацией и М., не говоря уже о том, что в статье 95 Жилищного кодекса Российской Федерации условие о сроке на который должен быть заключен рассматриваемый договор связано с трудовой деятельностью нанимателя. В договоре же с М. был установлен конкретный срок: с 30.06.2010 года по 30.06.2013 года. Таким образом, не ясным оставался вопрос, чем была вызвана уверенность должностных лиц администрации Серовского городского округа в том, что 30.06.2013 года трудовые отношения М. и ОАО «РЖД» прекратятся.

Кроме того, в соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении N 45-В06-8, **работник, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии в связи с**

¹ «Российская газета – Неделя» - Урал, № 158 (5534) от 21.07.2011 года

работой, мог быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие.

Таким образом, даже в случае увольнения М. Администрация Серовского городского округа будет не вправе заявлять требования об освобождении жилого помещения, так как данное помещение изначально было предоставлено руководством ОАО «РЖД».

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в надлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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

По данным обстоятельствам Уполномоченным материалы были направлены в Серовскую городскую прокуратуру, с просьбой о проведении проверки законности заключения администрацией Серовского городского округа с М. договора найма жилого помещения в специализированном жилом фонде.

Серовская городская прокуратура по запросу Уполномоченного при проведении проверки не только проверила данный факт, но и выявила иные нарушения действующего законодательства. Так, было установлено, что при передаче здания общежития от ОАО «РЖД» в муниципальную собственность постановление об изменении статуса общежития администрацией Серовского городского округа не принималось, жильцам жилых помещений в здании бывшего общежития ОАО «РЖД», проживающим на момент вступления в силу статьи 7 Вводного закона в данном общежитии, жилые помещения должны передаваться по договору социального найма.

Жилые помещения, переданные в пользование таким гражданам по договору социального найма, могут подлежать последующей приватизации. Однако, администрацией Серовского городского округа с вышеуказанными жильцами общежития не заключены договоры социального найма и незаконно отказано в приватизации комнат.

По результатам проверки Серовским городским прокурором 7.02.2011 года внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства в адрес главы администрации Серовского городского округа.

Нарушение прав граждан на исполнение решений судов

К Уполномоченному обратилась гражданка Б. с жалобой на неисполнение решения суда о предоставлении жилого помещения (обращение № 11-13/562).

Решением Березовского городского суда Свердловской области от 30.11.2005 года на администрацию МО «город Березовский» была возложена обязанность предоставить Б. и ее сыну жилое помещение вне очереди, бесплатно, на условиях социального найма, благоустроенное применительно к условиям г. Березовского, в черте данного населенного пункта, размером, соответствующим социальной норме площади жилища на момент предоставления жилья, с соблюдением условий недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов. Исполнительный лист был выдан 5.04.2006 года.

В ходе производства по обращению Уполномоченный направил запрос в Березовский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области (далее – УФССП по Свердловской области) с целью уточнения информации о том, обращалась ли Б. с заявлением о возбуждении исполнительного производства и о его результатах. К сожалению, указанная служба не посчитала нужным представить соответствующую информацию.

И.о. главы Березовского городского округа проинформировал Уполномоченного о том, что администрация Березовского городского округа готова была предоставить семье Б. благоустроенное жилое помещение, соответствующее решению суда, о чем сообщила взыскателю. Одновременно Б. была извещена о необходимости предоставить необходимые документы в целях признания ее и членов ее семьи малоимущими, т.к. ни Б., ни члены ее семьи не состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма.

Очевидно, что в данном деле возникла проблема нарушения срока исполнения судебного решения, которой с момента распространения своей юрисдикции на Россию Европейский суд по правам человека уделяет серьезное внимание. **Толкование статьи 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод в практике Европейского суда по правам человека содержит требование своевременного исполнения судебного постановления без каких-либо дополнительных условий и процедур со стороны должника.** Таким образом, требования администрации Березовского городского округа о предоставлении каких-либо дополнительных документов,

адресованные Б., являлись не законными и противоречили действующему законодательству.

В связи с изложенным, по инициативе Уполномоченного, прокуратурой города Березовского была проведена проверка на предмет соблюдения действующего законодательства должностными лицами Березовского районного отдела УФССП по Свердловской области, а также Администрации Березовского городского округа в части необоснованного затягивания исполнения судебного постановления.

По результатам указанной прокурорской проверки было установлено, что длительное неисполнение решения Березовского городского суда является грубым нарушением действующего законодательства и прав граждан.

Учитывая изложенное, прокурор города в адрес и.о. главы Березовского городского округа и начальника Березовского районного отдела УФССП внес представления об устранении нарушений законодательства.

Гражданка П., проживающая в г. Камышлове, обратилась в интересах своего сына с просьбой оказать содействие в предоставлении жилого помещения по решению суда (обращение № 11-13/1427).

Заочным решением Камышловского городского суда от 21.03.2011 года на администрацию Камышловского городского округа была возложена обязанность предоставить П. с учетом состава семьи – жены и сына - жилое помещение вне очереди, бесплатно, на условиях социального найма.

Главой Камышловского городского округа Уполномоченный был уведомлен о том, что администрация Камышловского городского округа отказывает семье П. в предоставлении жилого помещения, ссылаясь на отсутствие свободного жилья в городе соответствовавшего нормам предоставления на семью с учетом требований главы 8 Жилищного кодекса Российской Федерации и права на дополнительную площадь.

Таким образом, вновь возникла проблема нарушения срока исполнения судебного решения, и причины непредставления жилого помещения семье П., обозначенные администрацией Камышловского городского округа, не были основанными на законе и противоречили действующему законодательству.

Камышловская межрайонная прокуратура провела проверку по данному факту. По ее результатам 10.05.2011 года должник (Администрация) предупрежден об уголовной ответственности по статье 315 Уголовного кодекса Российской Федерации. В настоящее время готовится второе предупреждение. При неисполнении решения суда после повторного предупреждения дознавателем Службы судебных приставов в отношении должника будет проводиться проверка в порядке статей 144-145 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

Другое обращение поступило от гражданки М., связанное с неисполнением решения суда об обязанности администрации Артемовского городского округа провести обследование жилого дома в г. Артемовский для определения судьбы его дальнейшей эксплуатации и необходимости реконструкции с привлечением специализированной организации.

Решением от 14.03.2011 г. суд обязал администрацию Артемовского городского округа в течении 1 дня со дня вступления решения суда в законную силу с привлечением специализированной организации провести обследование жилого дома, расположенного в г. Артемовский на улице Октябрьская, дом 9а, для определения возможности его дальнейшей эксплуатации и необходимости реконструкции.

В ходе рассмотрения кассационной жалобы, проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда 26.04.2011 г. приняла решение об оставлении решения Артемовского городского суда без изменения, уточнив в резолютивной части решения срок исполнения решения - в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу. Определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда вступило в законную силу.

На основании данного определения администрация Артемовского городского округа издала распоряжение от 8.06.2011 г. № 156-РА «Об исполнении решения Артемовского городского суда Свердловской области от 14.03.2011». Распоряжением предписано Муниципальному учреждению Артемовского городского округа «Жилкомстрой» как главному распорядителю средств на жилищно-коммунальное хозяйство с привлечением специализированной организации провести обследование жилого дома № 9а по улице Октябрьская для определения его дальнейшей эксплуатации и необходимости реконструкции в срок до 1.07.2011 г.

Решением определено привлечь специализированную организацию. Администрация Артемовского городского округа поясняла, что договор со специализированной организацией может быть заключен с соблюдением положений Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», которым предусмотрено проведение торгов, котировок, для чего, в свою очередь, необходимо дополнительное время.

Однако, опять же, судебное решение, определившее конкретный срок исполнения обязательства, не предусматривает более никаких дополнительных отсрочек.

По результатам представленной Уполномоченным информации по жалобе М., Артемовской городской прокуратурой в адрес первого заместителя главы администрации Артемовского городского округа, исполняющего обязанности главы администрации городского округа внесено представление об устранении нарушений действующего законодательства и привлечения виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

Заключение

Обобщение и анализ обращений граждан, чьи жилищные права были нарушены или оказались под угрозой нарушения, позволили выявить следующие важные моменты:

- отказ органов местного самоуправления от комиссионного обследования жилого помещения либо многоквартирного дома в целом на предмет пригодности для проживания в связи с отсутствием финансирования действующим законодательством не предусмотрен;

- наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. Уклонение наймодателя от данной обязанности недопустимо;

- предусмотрена для случаев признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции возможность предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке (пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации) - при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении (часть 2 статьи 49, часть 1 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Такое законодательное регулирование согласуется со статьей 40 (часть 3) Конституции Российской Федерации, которая обязывает государство обеспечить дополнительные гарантии жилищных прав путем предоставления жилища бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами не любому, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище.

При этом федеральный законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения с конкретным правом, на котором ему принадлежит (или ранее принадлежало) жилое помещение, а потому нуждающимся, по смыслу приведенных законоположений, может быть признан как наниматель по договору социального найма, так и собственник жилого помещения.

Кроме того, в Определении Конституционного суда Российской Федерации от 05.03.2009 г. № 376-О-П указано, что по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации не исключает возможность предоставления жилых помещений малоимущим гражданам, лишившимся жилища в результате пожара, по договорам социального найма во внеочередном порядке, если на момент утраты жилища они не состояли на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. Решение же вопроса о признании конкретных лиц нуждающимися в жилье по причине утраты пригодного для проживания жилого помещения в результате пожара в соответствии с предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации основаниями относится к компетенции правоприменительных органов, включая суды общей юрисдикции, которые при этом должны принимать во внимание весь комплекс юридически значимых фактических обстоятельств, включая характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат и т.п.;

- при установлении правовых оснований возможности признания гражданина нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, факт наличия судебного решения о признании за гражданином права пользования на определенное жилое помещения без указания правового режима такого пользования значения не имеет;

- в случае если гражданин, являющийся ветераном боевых действий, поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1.01.2005 года, однако, при постановке на учет им не было представлено соответствующее удостоверение ветерана, указанный факт не может являться основанием лишения его статуса ветерана боевых действий и права на бесплатное предоставление жилого помещения в первоочередном порядке за счет средств федерального бюджета, которое у него возникло до 1.01.2005 года в соответствии с Федеральным законом «О ветеранах» в редакции от 29.12.2004 г. № 199-ФЗ;

- при применении статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», при решении вопроса о приватизации не имеют правового значения доводы о том, что договор социального найма не оформлен, дом не исключен из специализированного жилищного фонда, поскольку право граждан на приватизацию не может ставиться в зависимость от бездействия органов местного самоуправления по заключению договоров социального найма, а также оформления уже изменившегося в силу закона статуса дома;

- работник, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии в связи с работой, может быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие;

- при исполнении любого судебного постановления в части наложения обязанностей на администрации муниципальных образований по совершению определенных действий в интересах граждан в области жилищных отношений (предоставление жилого помещения, проведение капитального ремонта жилого дома и т.п.), соблюдения каких-либо дополнительных условий и процедур, заявляемых должником не требуется.

Кроме того, в случае выявления подобных случаев, а также умышленного затягивания исполнения судебного постановления должником (администрация муниципального образования), граждане вправе реализовать право на обращение в суд с заявлением о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного постановления в разумный срок по правилам главы 22.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Хотя и невозможно в рамках заданной темы специального доклада всесторонне раскрыть выявленные в практике работы Уполномоченного ситуации, связанные с защитой и обеспечением жилищных прав категорий детей-сирот, а также инвалидов, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваниями, нельзя не отметить, что проблема обеспечения жильем указанных категорий граждан стоит на контроле и ни в коем случае не останется без внимания Уполномоченного.

В части, касающейся обеспечения жильем детей-сирот, необходимо в ближайшее время разработать механизм предоставления жилья как гражданам, в отношении которых приняты судебные решения о предоставлении жилья, так и гражданам, состоящим на учете нуждающихся в органах местного самоуправления. При этом указанный механизм должен исключать какое-либо ущемление прав и законных интересов как граждан, в отношении которых приняты судебные решения о предоставлении жилья, так и тех граждан,

которые состоят на учете нуждающихся в органах местного самоуправления.

Кроме того, отдельного внимания заслуживает проработка правового механизма отсрочки права распоряжения жилыми помещениями, предоставленными детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа указанной категории.

При решении вопроса обеспечения жильем инвалидов, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний представляется целесообразным отметить следующее. В соответствии с п. 3 ч. 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ *вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пункте 3 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.*

Основание предоставления жилья вне очереди предусмотрено п. 3 ч. 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ для лиц, страдающих заболеваниями, содержащимися в Перечне, указанном в ч. 4 статьи 51 ЖК РФ. При этом необходимо обратить внимание, что п. 3 ч. 2 статьи 57 отсылает к п. 4 ч. 1 статьи 51 ЖК РФ только в части Перечня заболеваний, а не к иным условиям для получения жилья (проживание нескольких семей, коммунальная квартира и т.д.). Перечень используется для реализации обеих норм самостоятельно: и п. 3 ч. 2 статьи 57 ЖК РФ, и п. 4 ч. 1 статьи 51 ЖК РФ.

Субъектом права на получение жилья по п. 3 ч. 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ является само лицо, страдающее хроническим заболеванием, указанным в Перечне, и данное основание является самостоятельным основанием предоставления ему жилья вне очереди, не связанное с правами семей, проживающих в одной квартире в соответствии с п. 4 ч. 1 статьи 51 и нуждающимися в улучшении жилищных условий.

К сожалению, органы местного самоуправления не всегда соглашались с указанной правовой позицией, ссылаясь на необходимость соблюдения условия в части проживания нескольких семей.

В настоящее время правильность занятой Уполномоченным позиции подтверждается наличием судебной практики по данному вопросу (Определение Свердловского областного суда по делу № 33-9409/2008 от 25.11.2008 года).

Надеюсь, что материалы обращений к Уполномоченному, отражающие проблемы населения в области жилищных отношений, опубликованные в данном докладе, а также изложенные особенности решения тех или иных вопросов, связанных с реализацией, устранением и недопущением нарушений жилищных прав, помогут гражданам при решении аналогичных спорных ситуаций, а также будут взяты за основу при правоприменении органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на

территории области.

Выражаю огромную благодарность всем территориальным прокуратурам, а также прокуратуре Свердловской области за оказание всемерной поддержки Уполномоченному в защите нарушенных прав граждан в области жилищных отношений.

**Т.Г. Мерзлякова,
Уполномоченный по правам человека
в Свердловской области**

17 октября 2011 года