

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

**ЧЕЛОВЕК В ОБЩЕЖИТИИ**

**О нарушениях прав граждан, проживающих в зданиях,  
использующихся в качестве общежитий**

**ВВЕДЕНИЕ**

В словаре Даля слово общежитие толкуется как общественная, обиходная, гражданская жизнь и быт. А в качестве примера приводится выражение: общежитель – монах, инок в общежитии. Конечно, это далеко от советского понимания общежитий. Да и в иностранных языках точного перевода нашего общежития не найти. Это особый образ жизни, особые условия, когда и государство, и человек получали плюсы от такого жилья. Государство обеспечивало рабочей силой различные стройки, заводы, а люди, не имевшие крыши над головой, радовались этому уголку, где могли считать себя дома или почти как дома.

Прошлое осталось не только в воспоминаниях тех, кто провел несколько лет в общежитиях. А к таковым относятся едва ли не половина граждан бывшего СССР. Общежития остались. И люди, живущие там, чувствуют порой себя крепостными. Им уже не выбраться в уютное жилье, им бы – лишь бы не выселили. Но и этих гарантий нет. В нашей области общежитий свыше четырех сотен, а значит, целый город жителей требует внимания.

У Уполномоченного по правам человека письма из общежитий всегда вызвали особое отношение, словно подавался сигнал SOS, который нельзя не услышать. Специалисты аппарата участвовали в судах, готовили иски, писали прокурорам, властям всех уровней и, надо признать, многого добивались.

Конечно особую роль сыграло общежитское сообщество в установлении порядка в общежитиях. И это тоже нельзя не отметить как факт наличия возможности у обычных граждан защитить свои права. Пусть порой их использовали различные политические силы, пусть не всегда они могли достучаться до властей. К сожалению, не все из них смогли отстоять право на жилье в наших судах, но в целом общежитское сообщество отстояло общежития и большинство из жителей приватизировали и обиходили свой собственный жилой угол.

Многое написано и сказано относительно возникших и возникающих проблем, связанных с проживанием граждан Российской Федерации в зданиях,

использующихся в качестве общежитий. Тем не менее ситуация в данной сфере общественной жизни не утрачивает свою актуальность и в настоящее время.

Известно, что затруднения в данном вопросе имеют место на территории всей страны, и Свердловская область не является исключением.

Изменение правового регулирования отношений, складывающихся по поводу проживания граждан в помещениях зданий, используемых в качестве общежитий, передачи общежитий в связи со сменой их собственника, передачи данных помещений, занимаемых гражданами в их собственность в порядке приватизации, явилось следствием возникновения конфликта различных интересов граждан, органов различных уровней власти, а также хозяйствующих субъектов.

Процесс приватизации государственного имущества привел к преобразованию государственных предприятий в акционерные общества. В соответствии с пунктом 2 статьи 30 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «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 пункте 1 данной статьи, и подлежали передаче в муниципальную собственность.<sup>1</sup>

Таким образом, государственные предприятия и учреждения в соответствии с требованиями закона, по общему правилу, 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.<sup>2</sup>

Однако из данных положений существуют следующие исключения.

В соответствии с пунктом 15 статьи 43 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пунктом 6 статьи 9 Федерального закона от 27.02.2003 года № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта», пунктом 5 статьи 18 Федерального закона «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пунктом 2 статьи 5 Федерального закона от 07.05.2009 года № 89-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с наделением Государственной корпорации по содействию разработке,

---

<sup>1</sup> [http://www.urvisit.ru/mat.php?id\\_mat=307](http://www.urvisit.ru/mat.php?id_mat=307)

<sup>2</sup> См. там же.

производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии» дополнительными полномочиями и формированием ее имущества» открытое акционерное общество «Российские железные дороги», организации атомного энергопромышленного комплекса, федеральные государственные унитарные предприятия, преобразуемые в открытые акционерные общества, 100 процентов акций которых находится в федеральной собственности и передается Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии» в качестве имущественного вноса Российской Федерации вправе приватизировать здания общежитий в составе своего имущества.

Тем не менее, несмотря на ограничительный характер, действующий в отношении приватизации зданий общежитий, отдельные организации пренебрегают указанными правовыми нормами.

В процессе приватизации государственных предприятий, здания некоторых общежитий вносились в уставный капитал приватизируемых государственных предприятий, либо иным образом оказывались в собственности уже созданных коммерческих организаций, в том числе передаваясь по договору купли-продажи, что, безусловно, противоречило и противоречит действовавшему и действующему законодательству Российской Федерации.

Право собственности на государственный жилищный фонд оказалось зарегистрированным за вновь созданными коммерческими организациями, образованными в связи с приватизацией государственных предприятий. Такие коммерческие организации в нарушение требований действовавшего на тот период законодательства включали здания, находившиеся на их балансе, и использовавшиеся в качестве общежитий, в свой уставный капитал либо иным не правомерным способом регистрировали право собственности на указанный жилищный фонд.

Ввиду вышеизложенного граждане столкнулись с угрозой выселения со стороны новых собственников бывших общежитий, ставилось под угрозу право на приватизацию жилых помещений в зданиях, использовавшихся в качестве общежитий.

Данный специальный доклад подготовлен с целью анализа судебной практики по делам, связанным с выселением граждан из зданий, использовавшихся в качестве общежитий, правовых оснований данного выселения, установления момента изменения правового режима зданий, используемых в качестве общежитий и, соответственно, момента возникновения права на приватизацию жилого помещения в указанных зданиях.

## **«ПРИХВАТИЗАЦИЯ» ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

При отстаивании позиции, связанной с реализацией права гражданина на проживание в общежитии, а также права на приватизацию жилого помещения в здании общежития следует помнить, прежде всего, то, что здания общежитий всегда относились и относятся к жилищному фонду.

Действие Закона Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» не распространялось на объекты жилищного фонда.

Порядок приватизации жилищного фонда регулировался Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации», законом «Об основах федеральной жилищной политики» и иными нормативно-правовыми актами, изданными в их развитие.

Вышеперечисленными нормативными актами было закреплено общее правило, устанавливающее запрет на внесение объектов жилищного фонда в уставный капитал предприятий в составе приватизированного имущества.

Таким образом, речь идет об особом правовом режиме приватизации, установленном, в том числе, для жилых помещений, расположенных в зданиях, используемых в качестве общежитий.

Обращение, характеризующее подобную проблемную ситуацию, поступило от жителей общежития, расположенного в городе Екатеринбурге по улице Мельникова, 3 (обращение № 08-13/2552). В ходе проверки, проводимой по обращению, выяснилось, что до недавнего времени собственником здания общежития, в котором проживают заявители, было ЗАО «Уралкабель».

Реализация передачи здания общежития была затруднена в связи с имевшимся свидетельством о праве собственности ЗАО «Уралкабель» на данное здание, оформленное в установленном порядке в результате сделки купли-продажи, произведенной с Фондом имущества Свердловской области. Однако решением Арбитражного суда Свердловской области от 25.12.2002 года договор купли-продажи общежития от 26.06.1992 года признан недействительным, а здание общежития подлежит возврату в государственную собственность.

Тем не менее, здание общежития в муниципальную собственность до настоящего времени не передано.

В связи с обращением Уполномоченного по правам человека, заместитель прокурора Верх-Исетского района города Екатеринбурга объявил генеральному директору ЗАО «Уралкабель» предостережение о недопустимости нарушений жилищного законодательства и неисполнения судебных решений Российской Федерации.

Представители Администрации города Екатеринбурга сообщили, что ЗАО «Уралкабель» в инициативном порядке выразило готовность исполнить вышеприведенное судебное решение. В связи с этим Администрацией города

Екатеринбурга и ЗАО «Уралкабель» был подготовлен проект постановления Главы Екатеринбурга о приеме общежития в муниципальную собственность, согласование которого организовано в установленном порядке.

В соответствии со статьей 18 Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданный учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится.

Федеральным законом от 23 декабря 1992 года № 4199-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" в статью 18 названного Закона внесены изменения, в соответствии с которыми, при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 года № 8 "Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий" (признан утратившим силу с 29 марта 2003 года Указом Президента Российской Федерации от 26 марта 2003 года № 370) установлен запрет на включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны находиться в ведении местной администрации по месту расположения объекта.

Указанными выше нормами, подлежащими применению в системной взаимосвязи со статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", которая предусматривает право каждого гражданина, занимающего жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде на приватизацию указанных помещений, не допускалось включение объектов жилищного фонда, к которому относятся и общежития, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Пунктом 1 приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, города Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" от 27 декабря 1991 года № 3020 жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении местной администрации, отнесен к муниципальной собственности непосредственно в силу прямого указания закона.

При приватизации имущественного комплекса организации «Урал-кабель» жилищный фонд не подлежал включению в перечень приватизируемых объектов недвижимости.

Таким образом, включение жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственного и муниципального предприятия, в нарушение действующего законодательства, не должно влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживавших в данных жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан на основании статьи 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" – констатировал Верховный Суд Российской Федерации по аналогичному делу.<sup>1</sup>

Одновременно с этим необходимо уточнять время вселения. Поэтому, в случае вселения гражданина в такое жилое помещение, после включения дома, используемого в качестве общежития, в уставный капитал акционерного общества в соответствии с законом, между гражданином и акционерным обществом возникают договорные отношения, которые регулируются гражданским законодательством. Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» к данным отношениям не применяется.<sup>2</sup>

Примерно аналогичная ситуация выяснилась при обращении к Уполномоченному гражданки П. с просьбой оказать содействие в выселении из жилого помещения общежития, расположенного в г. Березовский, ул. Транспортников, 50 Б-2, находящемся на праве собственности ЗАО ПО «Уралэнергомонтаж», в соответствии со свидетельством о регистрации права собственности.

ЗАО ПО «Уралэнергомонтаж» обратилось в Березовский городской суд с исковым заявлением о выселении семьи П. как прекратившими право пользования жилым помещением, в обоснование своих требований, указав, что здание данного общежития предназначено для проживания работников организации, а

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.10.2008 г. № 5-В08-93.//СПС «Консультант-плюс»

<sup>2</sup> См. там же.

члены семьи П. таковыми не являются, и отсутствуют документы, подтверждающие право на вселение в здание общежития.

В ходе проведения проверки выяснилось, что при вселении семьи П. в спорное жилое помещение не соблюден порядок вселения, ордер на вселение не выдан, договор найма жилого помещения не заключался, что является прямым нарушением Примерного положения об общежитиях, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 11.08.1988 года № 323. В соответствии с указанным Положением обязанность по выдаче ордера на занятие жилого помещения в общежитии и заключению договора найма жилого помещения лежит на администрации общежития.

Остается загадкой, почему должны страдать граждане, заселенные в общежитие и прожившие там почти 10 лет, из-за явного несоблюдения установленного законодательством Российской Федерации порядка для вселения в здание общежития теми или иными должностными лицами.

Только благодаря чудом сохранившимся письменным материалам, косвенно подтверждающим право семьи П. на вселение в 2000-2001 годах, а также копиям квитанций об уплате коммунальных платежей, удалось отстоять право семьи П. на проживание в спорном жилом помещении.

Однако, это всего лишь промежуточная победа над происками должностных лиц ЗАО ПО «Уралэнергомонтаж», желающих под любыми предлогами освободить помещения для использования в коммерческих целях.

В настоящее время Уполномоченным проведена проверка относительно того, каким образом указанное здание общежития оказалось зарегистрировано на праве собственности за ЗАО ПО «Уралэнергомонтаж», не должно ли было здание общежития передаваться в муниципальную собственность.

В ходе проверки установлено, что здание общежития, расположенное по адресу: г. Березовский, ул. Транспортников, 50 а, на основании решения учредительного собрания АОЗТ «Трест Уралэнергомонтаж» от 27.11.1992 г. включено в перечень ранее арендуемого имущества для передачи в виде имущественного вклада в уставный капитал общества Свердловским областным комитетом по управлению имуществом.

Устав АОЗТ «Трест Уралэнергомонтаж» зарегистрирован постановлением главы администрации Кировского района г. Екатеринбурга от 24.12.1992 г. № 554.

В дальнейшем здание общежития приобрело в собственность ЗАО «ПО Уралэнергомонтаж» на основании договора купли-продажи от 28.08.2001 г. № 14-01, заключенного с ЗАО «Трест Уралэнергомонтаж».

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, о чем в Едином государственном

ном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.09.2001 г. сделана запись регистрации № 66-01/01-225/2001-113 и выдано свидетельство серия 66 АВ № 332968.

В соответствии с п. 2 постановления Верховного совета Российской Федерации от 27.12.1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» **объекты государственной собственности, указанные в Приложении 3 настоящему Постановлению (в частности жилищный фонд), независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).**

Внесение указанного здания общежития в уставный капитал АОЗТ «Трест Уралэнергомонтаж» проведено с нарушением законодательства, действовавшего на тот момент, констатируют как должностные лица Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области, так и прокуратура Свердловской области.

Таким образом, заключенный между ЗАО «ПО Уралэнергомонтаж» и ЗАО «Трест Уралэнергомонтаж» договор купли-продажи общежития от 28.08.2001 г. № 14-01 может быть признан недействительной сделкой только по решению суда.

Вместе с тем, в соответствии с положениями ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки истек.

Кроме того, в уставных капиталах ЗАО «ПО Уралэнергомонтаж» и ЗАО «Трест Уралэнергомонтаж» отсутствуют доли участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных образований.

В связи с чем, в силу ч. 2 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации прокурор не вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области с иском о признании недействительной вышеуказанной сделки купли-продажи.

Представляется, что только после того как граждане, проживающие в вышеуказанном здании, обратятся в администрацию ЗАО «ПО Уралэнергомонтаж» с требованием о приватизации своих жилых помещений и получат отказ, будет возможно обратиться в органы прокуратуры с требованием о защите права на жилище в государственном и муниципальном жилищных фондах с тем, чтобы прокурор выступил в защиту нарушенных прав в порядке статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.



Как бы мы не старались, но, по всей вероятности, лишь преодолев указанные формальности, все-таки удастся добиться справедливости.

Анализ вышеизложенных обращений и жалоб позволяет сделать следующие выводы.

В связи с тем, что **вновь образуемые из государственных предприятий коммерческие организации шли и продолжают идти в обход действовавшего и действующего законодательства**, систематически допускаются нарушения прав жителей общежитий. Это приводит к тому, что многие граждане оказываются вытесненными за рамки правового поля.

Так возникают **проблемы, связанные с определением правового статуса граждан, проживающих в зданиях общежитий, оказавшихся в частной собственности коммерческих организаций; правового режима самих зданий общежитий, оказавшихся в частной собственности коммерческих организаций; утрата гражданами права на приватизацию жилых помещений в зданиях общежитий.**

К сожалению, представляется маловероятным, что организации - обладатели указанных зданий, в добровольном порядке «пойдут навстречу» жильцам общежитий, и в конечном итоге конфликт будет разрешать суд.

С 2004 года Уполномоченный занимается решением проблем граждан, проживающих в общежитии, расположенном в г. Екатеринбурге по улице Машиностроителей, д. 37.

Часть здания - помещения гостиницы площадью 3852,3 кв.м. принадлежит на праве собственности ОАО «Федеральный центр логистики» (свидетельство о праве собственности серия 66 АВ № 847216 от 12.03.2007 г.)

Часть здания - помещения общежития общей площадью 1258,8 кв.м. не вошла в уставной капитал общества в связи с тем, что является объектом жилого фонда и не подлежит приватизации в силу прямого указания п. 1 ст. 30 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. Указанный объект был передан по передаточному акту объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса ФГУП «Федеральный центр логистики» от 29.12.2006 г. и в настоящий момент продолжает числиться на забалансовых счетах ОАО «Федеральный центр логистики». Право собственности Российской Федерации на указанный объект зарегистрировано в УФРС по Свердловской области, о чем имеется свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АВ 487155 от 18.12.2006 года.

Прежние организации-балансодержатели общежития (ФГУП «Распорядительная дирекция Минимущества России по Свердловской области, бывший директор В.Н. Кузубов, ФГУП «Федеральный центр логистики» бывший ди-

ректор филиала А.В. Истягин) регулярно подавали в Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга исковые заявления о выселении жителей (семьи с детьми), мотивируя это тем, что организации необходимы свободные комнаты для поселения своих сотрудников. Суд шел им навстречу, выселялись строители со стажем, а вселялись, как правило, граждане Китая, Вьетнама.

В результате проверки еще в 2004 году было выяснено, что права граждан России действительно нарушаются, договоры на проживание в общежитии заключаются не со всеми (выборочно), имеют место незаконные отказы в регистрации по месту жительства, должным образом не оказываются коммунальные услуги. Кроме того, 2, 3 и 4 этажи здания общежития полностью заселены иностранными гражданами (Китай и Вьетнам) для которых созданы все комфортные условия для проживания (бар, спортзал, помещения для стиральных машин, комнаты для хранения товара для торговли на рынке «Таганский ряд»).

Обращение граждан ко мне на личном приеме в феврале 2009 года (обращение № 09-13/345) стало поводом для проведения новых проверок по вопросам нарушения прав граждан. Так мною были направлены запросы в Территориальное управление Росимущества в Свердловской области и в ОАО «Федеральный центр логистики» для выяснения принадлежности здания и перспективы передачи в муниципальную собственность.

По итогам проверки установлено, что Федеральное государственное унитарное предприятие «Федеральный центр логистики» на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве № 1371 от 29.12.2006 года было приватизировано путем преобразования в открытое акционерное общество «Федеральный центр логистики».

**До 29.12.2006 года все здание общежития находилось в государственной (федеральной) собственности, однако после издания распоряжения ТУ Росимущества по городу Москве № 1371 от 29.12 2006 г. часть 1 этажа, 2, 3 и 4 этажи были приватизированы и оформлены в собственность ОАО «Федеральный центр логистики» в качестве гостиницы без видимых на то оснований.**

Из информации ОАО «Федеральный центр логистики» следует, что в ходе хозяйственной деятельности предприятия указанный объект (общежитие по ул. Машиностроителей, 37) был разделен на два самостоятельных объекта: помещения гостиницы площадью – 3852,3 кв.м; помещения общежития – 1258,8 кв.м. Иными словами, какая-либо разрешительная документация, подтверждающая законный перевод значительной части общежития из жилого в нежилое (коммерческое) - площадью 3852,3 кв.м, отсутствует.

Прежний владелец общежития – ФГУП «Федеральный центр логистики» в установленном законом порядке оформило право хозяйственного ведения на часть здания общежития площадью 1258,8 кв. м.

В связи с приватизацией государственного предприятия путем преобразования в открытое акционерное общество, право хозяйственного ведения прекращено, т.к. государственное предприятие прекратило свою деятельность как юридическое лицо 23.01.2007 г. **Однако со стороны ОАО «Федеральный центр логистики» продолжают незаконные действия по удержанию государственного имущества – общежития по ул. Машиностроителей, 37.**

ОАО «Федеральный центр логистики» дважды письменно обращалось в Территориальное управление Росимущества по Свердловской области с просьбой дать указание относительно общежития по ул. Машиностроителей, 37. Со стороны ТУ Росимущества по Свердловской области в адрес ОАО «Федеральный центр логистики» письмом от 25.06.2008 г. № АЛ-4859 было разъяснено, что общежитие необходимо передать в муниципальную собственность в порядке ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Учитывая повторное письменное обращение ОАО «Федеральный центр логистики» в ТУ Росимущества по Свердловской области № 714 от 14.07.2008 г. с просьбой снова дать разъяснение по вопросу передачи общежития (в муниципалитет или государственному предприятию), в порядке ч. 3 ст. 299 ГК РФ собственником (ТУ Росимущества по Свердловской области) было принято решение о правомерном изъятии государственного имущества и его закреплении за Специализированным предприятием по техническому обслуживанию защитных средств и сооружений гражданской обороны «Экран» путем издания распоряжения № 223 от 21.07.2008 г., так как ОАО «Федеральный центр логистики» не выполнило требований ФЗ № 178 от 21.12.2001 г. и продолжало незаконно удерживать, незаконно распоряжаться государственным имуществом.

Специализированное предприятие «Экран» совместно Уполномоченным по правам человека, с Территориальным управлением Росимущества в Свердловской области входит в состав межведомственной комиссии по защите прав граждан, проживающих в бывших общежитиях федеральной формы собственности, которые не были переданы в муниципальную собственность и продолжают незаконно удерживаться бывшими владельцами зданий. Специализированное предприятие «Экран» имеет признанный положительный опыт по реализации гражданами бесплатного права на приватизацию занимаемых комнат без передачи в муниципалитет. В частности, 04.02.2009 года мною было вручено жителям бывшего общежития по ул. Маневровая, 16, г. Екатеринбурга, 50 свидетельств о государственной регистрации права собственности.

Ситуация, которая сегодня складывается вокруг этого общежития, вызывает у меня тревогу и опасения за судьбу людей, проживающих там (семьи с детьми, инвалиды, люди предпенсионного возраста). По информации от граждан, проживающих в данном здании, бывшие и действующие работники ОАО «Федеральный центр логистики» для решения вопроса о приватизации требуют от людей «денежную компенсацию».

С моей стороны предпринимаются все законные меры по недопущению нарушения права жителей, включая права на бесплатную приватизацию занимаемых комнат.

С другой стороны, ОАО «Федеральный центр логистики» на протяжении нескольких лет незаконно вселяет в государственный жилой фонд работников коммерческих фирм, заключает договоры на проживание от имени акционерного общества и производит регистрацию по месту жительства. Так, помещения 1 этажа общежития по ул. Машиностроителей, 37 (№№ 43-61), по информации СП «Экран», без согласия собственника (ТУ Росимущества по Свердловской области) были сданы в аренду коммерческим организациям.

На сегодняшний день предпринимается попытка приватизировать помещения 1 этажа, в которых находились офисы этих организаций, с помощью подставных граждан – работников этих фирм, в судебном порядке.

Уполномоченный обратился в областную прокуратуру с целью выяснить законность регистрации права собственности части здания общежития в качестве гостиницы (свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 847216) площадью – 3852,3 кв.м.

На мой запрос из БТИ г. Екатеринбурга получен ответ (письмо № 2022 от 11.03.2009 года), в котором сообщается, что здание по ул. Машиностроителей, 37, г. Екатеринбурга, заинвентаризировано в качестве общежития.

В соответствии со статьей 30 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» при приватизации государственного предприятия, жилищный фонд подлежит передаче в муниципальную собственность. Однако данное требование закона не было выполнено, что приводит к нарушению прав жителей общежития на приватизацию жилья.

По-видимому, ОАО «Федеральный центр логистики» не намерен передавать часть здания общежития в муниципальную собственность, поскольку со стороны администрации г. Екатеринбурга уже высказывались претензии к ОАО «Федеральный центр логистики» относительно законности оформления гостиницы в здании, используемом в качестве общежития. Следует отметить, что ОАО «Федеральный центр логистики» в своих письменных ответах ссылается на необходимость передачи общежития в муниципальную собственность, но до

передачи дело не доходит и может не дойти, так как имеется коммерческий интерес.

Кроме того, в средствах массовой информации прошла информация о продаже 3-х этажей гостиницы в доме по ул. Машиностроителей, 37, г. Екатеринбурга.

Хочется надеяться и верить, что крик о помощи граждан, проживающих в здании по ул. Машиностроителей, д. 37, будет услышан, что они не останутся наедине со своими проблемами.

## **ОБАНКРОТИЛСЯ – ОТДАЙ ЛЮДЯМ ЗАРАБОТАННОЕ!**

Другой не менее важной проблемой остается передача в муниципальную собственность жилищного фонда, находящегося на балансе государственных предприятий, признанных несостоятельными (банкротами) и в отношении которых открыто конкурсное производство.

Так к Уполномоченному обратилась гражданка З. (обращение 08-13/2909) с просьбой оказать содействие в передаче здания общежития, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Испытателей, 22, в муниципальную собственность для реализации права на приватизацию жилого помещения.

В ходе проверки выяснилось, что 08.11.1999 года гражданину З. и его семье было предоставлено жилое помещение в общежитии на основании ордера, выданного войсковой частью № 52725 – условное наименование ФГУП «Строительное Управление Уральского военного округа», где З. работал водителем.

Обладателем указанного здания ранее являлся «353 завод ЖБИ». На тот момент указанное здание еще не являлось общежитием. Лишь 21.12.1998 года, в результате реконструкции, зданию был присвоен статус общежития, и оно закрепилось на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Строительное Управление Уральского военного округа».

Необходимо отметить, что постановлением Главы Екатеринбурга от 25.12.1997 года было принято решение о приеме в муниципальную собственность объектов жилищного фонда от «353 завода ЖБИ», в том числе и жилых домов. Здание общежития, в котором находится занимаемое З. и его семьей жилое помещение в муниципальную собственность до настоящего времени не передано, в связи с чем З. не может заключить договор социального найма с Администрацией города Екатеринбурга и реализовать свое право на приватизацию жилого помещения.

ФГУП «Строительное Управление Уральского военного округа» решением Арбитражного суда Свердловской области от 17.02.2005 года признано

несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

В соответствии с действующим законодательством, при осуществлении конкурсного производства жилищный фонд социального использования подлежит передаче в собственность соответствующего муниципального образования в лице органов местного самоуправления, о чем конкурсный управляющий уведомляет указанные органы.

Передача жилищного фонда социального использования и любых социально значимых объектов в собственность муниципального образования должна осуществляться без каких-либо дополнительных условий. Несмотря на это, конкурсный управляющий намеревался, по сообщению З., здание общежития включить в конкурсную массу и выставить на торги.

Как видно из описанной выше ситуации, возникают проблемы, связанные с передачей зданий общежитий в муниципальную собственность, когда общежития находятся на балансе государственных предприятий, признанных в установленном законом порядке банкротами.

**Таким образом, право собственности на государственный жилищный фонд ставится под угрозу перехода в собственность не предусмотренных законодательством организаций или физических лиц в результате проведения торгов в ходе процедуры банкротства.**

При таких обстоятельствах возникает угроза того, что указанные организации или физические лица начнут обращаться в суд с требованиями о выселении граждан, проживающих в жилых помещениях зданий общежитий, как неприобретших права пользования жилыми помещениями, либо заключении договоров коммерческого найма.

Гражданам, над которыми нависла угроза выселения, следует четко понимать, что подобное выселение является грубым нарушением их прав со стороны должностных лиц организаций, которые до настоящего времени не осуществили обязательную передачу в муниципальную собственность зданий, использовавшихся в качестве общежитий.

**При отстаивании своей позиции, связанной с реализацией права на проживание в общежитии, а также права на приватизацию жилого помещения в здании общежития следует помнить, прежде всего, то, что здания общежитий относились и относятся к жилищному фонду и должны быть переданы в муниципальную собственность.**

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» в ходе процедуры банкротства прямо предусматривает передачу в собственность соответствующего муниципального образования жилищного фонда социального использования без каких-либо дополнительных условий.

В связи с изложенным, Уполномоченным в адрес заместителя Главы Екатеринбурга по вопросам жилищного и коммунального хозяйства и жилищной политике было направлено письмо с предложением об организации взаимодействия по разрешению вопроса о передаче здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Испытателей, 22, в муниципальную собственность, устранив нарушения действующего законодательства, допущенные конкурсным управляющим ФГУП «Строительное Управление Уральского военного округа».

В настоящее время заместителем Главы Екатеринбурга по вопросам жилищного и коммунального хозяйства и жилищной политики конкурсному управляющему ФГУП «Строительное Управление Уральского военного округа» предложено представить в Управление ЖКХ Администрации г. Екатеринбурга заявление о передаче государственного жилищного фонда в муниципальную собственность, технический паспорт на указанное здание и иные необходимые для передачи строения в муниципальную собственность документы.

Еще одним примером, характеризующим явное пренебрежение требованиями законодательства о банкротстве, является ситуация, имевшая место с СПК «Нива».

Здание общежития, расположенное в п. Белоярский, ул. Калинина, д. 70 было выставлено конкурсным управляющим СПК «Нива» на торги *как нежилое* по цене 2 млн 100 тыс. рублей. Муниципалитет посчитал данную цену несоизмерной и несправедливой, к согласию сторонам прийти не удалось.

Вместе с тем, в здании по указанному адресу имели постоянную регистрацию и проживали несколько десятков человек, которые и обратились к Уполномоченному по правам человека. Белоярский межрайонный прокурор принял меры реагирования.

По результатам проверки в адрес конкурсного управляющего СПК «Нива» и Администрации Белоярского городского округа внесены представления с требованием об устранении нарушений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и передаче общежития в муниципальную собственность, а также привлечении виновных должностных лиц Администрации Белоярского городского округа к дисциплинарной ответственности.

Обязанностью конкурсного управляющего является принятие в ведение имущества должника, его инвентаризации. Это означает, что все мероприятия, связанные с приемкой имущества и проверкой его качества, количества и иных характеристик, осуществляются именно конкурсным управляющим.

Инвентаризация (после принятия) имущества осуществляется в обязательном порядке, даже если она осуществлялась незадолго до этого.

Еще одна ситуация, с которой приходилось сталкиваться Уполномоченному, касается дома в п. Шабры, в котором люди проживают более 20 лет.

Данный дом представляет собой щито-сборное строение и в документах, представленных в администрацию конкурсным управляющим, указано, что дом не имеет статуса жилого дома и **относится к инвентарю**. Этот факт, а также то, что помещения, занимаемые гражданами в этих строениях, предоставлены без соблюдения установленного жилищным законодательством порядка, т.е. без правоустанавливающих документов, послужило отказом к принятию домов в муниципальную собственность.

Вместе с тем, в Положении по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденном Приказом министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г., **«жилые здания из сборно-щитовых и каркасно-засыпных конструкций** квартирного типа **относятся к малоценному, но жилому фонду»**.

В настоящее время в российском законодательстве о несостоятельности (банкротстве) отсутствуют правовые средства понуждения органа местного самоуправления принять жилищный фонд социального использования на баланс соответствующего муниципального образования. Статья 132 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не содержит норм, предусматривающих обязанность муниципального образования принять объект социальной сферы и обеспечить его содержание.

Представляется, что в данном случае необходимо расширительно толковать пункты 5 и 6 указанного закона, предписывающие конкурсному управляющему **обеспечить** передачу имущества, как предусматривающие корреспондирующую **обязанность** органов местного самоуправления **их принять**. Но сроки для такого принятия не оговорены, также нет нормы о возложении бремени по содержанию на муниципалитеты. Следовательно, органы местного самоуправления вполне могут попытаться уклониться от принятия в муниципальную собственность социально значимых объектов и не понести при этом никаких затрат.

Из этого примера видно, что отнесение дома к инвентарю избавило конкурсного управляющего от обращения в суд о понуждении администрации принять на баланс строение, в котором проживают люди, а администрация, в свою очередь, не заинтересована принимать на свой баланс ветхое непригодное для проживания жилье, являющееся инвентарем.

Несмотря на значимость подобных вопросов, органы прокуратуры в целях защиты прав граждан на жилье могут только предложить конкурсному управляющему в рамках возложенных на него полномочий обратиться в комитет по жилищной политике администрации муниципального образования с заявлением о придании объекту недвижимости статуса жилого дома.



## **К ВАМ ЕДУТ РЕВИЗОРЫ**

В связи со сложившейся ситуацией, социальная напряженность, недовольство граждан, проживающих в общежитиях, продолжает расти. Это, в свою очередь, приводит к массовым протестам граждан, включая многодневные голодовки.

**В соответствии с Рекомендациями депутатских слушаний по вопросу «Проблемы граждан, проживающих в общежитиях, и пути их решения», утвержденными постановлением Областной Думы от 4 апреля 2007 года, приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 16 мая 2007 года создана межведомственная комиссия по проверке эффективности использования общежитий в Свердловской области, соответствия статусу и отнесения жилых помещений в общежитиях к специализированному жилищному фонду (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года).**

Комиссия состоит из представителей Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Свердловской области, Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области, Областной общественной организации «Союз общежитий Свердловской области», районных органов прокуратуры, Администрации города Екатеринбурга, Уполномоченного по правам человека Свердловской области. Главную роль взяло на себя Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В здании общежития по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 127а, находящемся на праве оперативного управления у ГОУ ВПО "УГТУ-УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина", у большинства жильцов отсутствуют правоустанавливающие документы на занимаемое жилое помещение (ордера, договоры найма жилого помещения).

Здание указанного общежития заселено преимущественно сотрудниками образовательного учреждения. Многие граждане проживают в данном здании более 10 лет, уже не связаны трудовыми отношениями с учреждением, имеют стаж работы в учреждении свыше 10 лет. Можно сделать вывод о том, что для большинства граждан проживание в общежитии перестало носить временный характер.

В соответствии с ответом прокуратуры Свердловской области установлено, что принимались меры прокурорского реагирования в отношении администрации вуза за неудовлетворительное санитарно-эпидемиологическое состояние объекта и нарушение гигиенических нормативов.

Граждане жалуются на отсутствие ремонта сантехники, электропроводки, отопительных систем. Эти и иные нарушения свидетельствуют о явной неэффективности использования здания общежития, находящегося в федеральной собственности.

По мнению граждан, проживающих на 7 этаже здания, расположенного в г. Екатеринбурге по ул. Коминтерна, д. 11, право собственности за ООО «Уралдрагмет-капитал» зарегистрировано в нарушение действующего законодательства Российской Федерации. Данные обстоятельства планируется подвергнуть документальной проверке.

Здания общежитий, расположенные в г. Екатеринбурге по ул. Восточная, д. 182, ул. Восточная, д. 184, ул. Большакова, д. 12, закреплены на праве хозяйственного ведения за Федеральным государственным унитарным предприятием Производственное объединение «Уральский оптико-механических завод».

По сведениям жителей общежития, капитальный ремонт в полном объеме не производился с момента сдачи зданий в эксплуатацию; уборка мест общего пользования производится частично. В секциях – места общего пользования: туалеты, душевые, кухни убираются силами жильцов; отсутствуют круглосуточные вахтеры; кухни не укомплектованы плитами и столами; все необходимое для проживания приобретается жильцами за свой счет (мебель, спальные принадлежности и прочее).

Пожарная сигнализация отсутствует, на лестничных площадках залиты бетоном спроектированные для пожарных шлангов промежутки между площадкой и лифтом.

При осмотре здания общежития, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Главная, д. 15, закрепленного за Государственным унитарным предприятием «Опытно-производственное хозяйство «Исток» Россельхозакадемии на праве хозяйственного ведения, выявлены следующие нарушения.

На месте бывшего входа в здание общежития расположен магазин. По утверждению продавцов магазин находится в частной собственности. Представляется, что правомерность наличия указанного магазина в здании общежития, находящегося в федеральной собственности, необходимо выяснить органам прокуратуры Октябрьского района г. Екатеринбурга.

Установлено, что ремонт в жилых помещениях делают за счет граждан, текущий ремонт в нежилых помещениях и местах общего пользования организацией-балансодержателем не производился, так же как и капитальный ремонт здания.

Уборка здания общежития осуществляется ненадлежащим образом, электропроводка находится в неудовлетворительном состоянии.

Пожарные шланги в специально предусмотренных для них местах отсутствуют.

Следствием ненадлежащего содержания здания являются многочисленные зазоры кровли здания, что, в свою очередь влечет появление грибка, образующегося в коридорах общежития.

По результатам предварительного осмотра напрашиваются выводы о том, что здание содержится с нарушениями технических, противопожарных, санитарных и экологических норм, подвергается разрушению. Бесхозное содержание жилого здания угрожает жизни и здоровью граждан, проживающих в данном здании.

В связи с изложенным, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Свердловской области необходимо незамедлительно принять меры к устранению нарушений использования федеральной собственности.

В соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются, в том числе, в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.

Представляется, что правомерным, по смыслу статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, будет являться изъятие, осуществляемое уполномоченным представителем собственника (ТУ Росимущества по Свердловской области) с соблюдением установленного порядка, включающего проведение проверки по соблюдению использования федерального имущества и составлением акта о неэффективности использования и сохранности федерального имущества.

Порядок проведения контрольных мероприятий установлен Приказом Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 02.03.2000 г. № 34.

Так, устранив нарушения в области использования федерального имущества, было бы возможно устранение нарушений прав граждан, проживающих в указанных зданиях общежитий.

Несмотря на проведенные комиссией «ревизии», выявленные недостатки, оформленные соответствующими актами, организации-балансодержатели зданий каких-либо серьезных мер к устранению указанных нарушений не приняли.

## **К ВОПРОСУ О СЛУЖЕБНОМ ЖИЛЬЕ**

Нередки случаи, когда люди проживают в жилых помещениях, имеющих статус служебного жилья, расположенных в зданиях, используемых в каче-

стве общежитий, переданных в ведение органов местного самоуправления. При этом у граждан в наличии имеются служебный ордер, договор найма, а иногда и решение органа местного самоуправления о закреплении за жилым помещением статуса служебного.

Как правило, это граждане, отработавшие на предприятии не менее 10 лет, состоящие на учете на получение жилого помещения по договору социального найма или имеющие право состоять на данном учете.

Отказ в приватизации жилого помещения, мотивируемый органами местного самоуправления тем, что жилое помещение имеет статус служебного, в таких случаях будет являться несостоятельным.

У людей, оказавшихся в подобной ситуации есть выход.

Во-первых, в соответствии со ст. 13 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

При установлении обстоятельств, указанных в статье 13 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ, суд будет вправе признать, что спорное жилое помещение фактически утратило статус служебного и потому в соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" подлежит передаче в собственность граждан в порядке приватизации.<sup>1</sup>

В случае обращения за защитой своего права в суд, главное - правильно сформулировать свои исковые требования. Так, при изложенных обстоятельствах не следует заявлять требования о снятии с жилого помещения статуса служебного. Представляется, что необходимо требовать признания права на приватизацию жилого помещения, устранения препятствий в приватизации жилого помещения.

Известно, что жилые помещения, имеющие статус служебного, относятся к специализированному жилищному фонду. В соответствии с частью 2 статьи

---

<sup>1</sup> Бюллетень судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда (второй квартал 2007 года), утвержденный постановлением президиума Свердловского областного суда от 17.07.2007 года.//СПС «Консультант-плюс»

92 Жилищного кодекса Российской Федерации исключение жилого помещения из специализированного жилищного фонда осуществляется на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Своим решением суд не может снять с жилого помещения статус служебного.

В данном случае вопрос о фактическом изменении статуса служебного жилого помещения применительно к обстоятельствам, указанным в статье 13 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", может обсуждаться судом в рамках гражданского дела по заявлению гражданина об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления и должностных лиц, поданному в порядке главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В случае спора истец, считая свое право на приватизацию жилого помещения нарушенным в связи со служебным статусом данного помещения, из которого он не может быть выселен без предоставления другого жилого помещения, вправе обратиться с иском о признании за ним такого права в судебном порядке, а при наличии препятствий в виде бездействия лиц, на которых законом возложена обязанность оформления документов для приватизации, - с требованием о возложении соответствующей обязанности.

При этом в рамках судопроизводства предстоит установить состоит ли гражданин на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации или имеет право состоять на таком учете. Данные о том, что служебное жилое помещение является единственным жилым помещением для истца и истец не является членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, собственником жилых помещений либо членом семьи собственника жилого помещения.<sup>1</sup>

## **ПЕРСПЕКТИВА «КОЙКО-МЕСТ»**

В практике Уполномоченного по правам человека встречаются обращения граждан, проживающих в зданиях общежитий и заселенных на так называемые «койко-места».

Тематика обращений связана с невозможностью реализации данной категорией граждан права на приватизацию занимаемых жилых помещений. Но, как представляется, это уже вторичный вопрос, потому как в первую очередь необходимо расселить данную категорию граждан в отдельные комнаты, что, в соответствии с действующим законодательством, практически невозможно.

---

<sup>1</sup> См. там же.

Обозначенная проблема сложилась в результате отсутствия правовой регламентации расселения граждан, заселенных «по-кочечно», в отдельные комнаты.

Одновременно с этим, по смыслу частью 2 статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору социального найма не может быть предоставлено неизолированное жилое помещение, следовательно, указанное помещение не может являться и предметом приватизации.

С такими проблемами столкнулись многие граждане, у которых в период проживания на «койко-месте» образовалась семья. Жилищные условия в таком случае становятся просто не выносимыми, и люди требуют расселения.

Таким образом, вновь возникает неопределенность правового статуса граждан, проживающих в зданиях общежитий и заселенных на «койко-места», а также правового регулирования сложившихся общественных отношений по пользованию жилыми помещениями, заселенными «по-кочечно».

В связи со сложившейся ситуацией, статус общежития с жилого здания может быть снят, исключая жилые помещения, расположенные в указанном здании, заселенные «по-кочечно». Данные жилые помещения продолжают сохранять за собой статус общежития.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрен запрет на предоставление жилой площади одной комнаты общежития нескольким лицам.

Многие заявители сообщают о наличии в здании общежития свободных (незаселенных) комнат и выражают озабоченность - почему граждан, заселенных «по-кочечно», не могут заселить в свободные комнаты.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации свободные жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования, подлежат заселению гражданами, состоящими в очереди нуждающихся в получении жилья или на улучшение жилищных условий.

Таким образом, в случае расселения в освободившиеся жилые помещения граждан, проживающих на «койко-местах», ставятся под угрозу законные права и интересы лиц, которые, в соответствии с очередностью нуждающихся в улучшении жилищных условий или получении жилья, могут претендовать на жилое помещение.

В сложившихся условиях остро ощущается необходимость восполнить пробел в законодательстве, разработав правовой механизм, в соответствии с которым могло бы осуществляться расселение граждан – жителей общежитий, проживающих на «койко-местах».

Бывает, что человек, заселенный на «койко-место», с момента вселения живет в комнате один, оплату вносит за пользование всей комнатой, однако в

заключении договора социального найма и договора передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации отказывают.

Чаще всего имеет место ситуация, когда несколько человек занимают жилое помещение на условиях «койко-места», которым в заключении вышеуказанных договоров также отказывают.

В связи с обнаружившимися недоработками законодателя Верховный Суд Российской Федерации дал следующие разъяснения.

Приведенные ниже разъяснения даны с учетом того, что здание общежития передано в муниципальную собственность.

Статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилого фонда в Российской Федерации" предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно статье 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, по-

сколькx их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Кроме того, ввиду утраты указанными домами статуса общежития в силу закона, а также с учетом требований действующего законодательства о применении к жилым помещениям, расположенным в таких домах, положений о договоре социального найма, граждане, занимавшие часть жилого помещения на условиях "койко-места", также приобретают право пользования им на условиях договора социального найма, поскольку статья 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает применение норм Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма к отношениям по пользованию жилыми помещениями, расположенными в жилых домах, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, без каких-либо изъятий и ограничений.

В этой связи гражданам, проживающим на момент вступления в силу статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в таком жилом помещении на условиях "койко-места", должно передаваться в пользование изолированное жилое помещение в целом и с ними должен заключаться один договор социального найма как с сонанимателями.

Жилые помещения, переданные в пользование таким гражданам по договору социального найма, подлежат последующей приватизации на основании Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в равных долях при условии согласия каждого из них на получение жилья в собственность.

Гражданину, фактически пользовавшемуся всем жилым помещением (комнатой) в доме, являвшемся общежитием, и проживавшему в нем на момент вступления в силу статьи 7 указанного выше Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», также не может быть отказано в заключении договора социального найма на все изолированное жилое помещение, если это жилое помещение на момент вступления в силу указанной статьи Вводного закона не было предоставлено в установленном порядке в пользование нескольких лиц, либо право пользования жилым помещением других лиц прекратилось по основаниям, предусмотренным законом (выезд в другое место жительства, смерть и т.п.).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.07.2009 года № 77-В09-5.//СПС «Консультант-плюс»



Уполномоченный по правам человека обращается ко всем законодателям с призывом разрешить этот вопрос, поскольку он продолжает быть актуальным для многих жителей крупных городов области, живущих «на койках» на протяжении продолжительного временного периода. Это бы послужило значительной экономией сил и средств рядовых граждан при отстаивании своих прав и не требовалось бы прибегать к длительной судебной процедуре, сопровождаемой непрерывной корректировкой процессуальных формальностей.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Этот специальный доклад подготовлен с целью анализа нарушений прав граждан, проживающих в зданиях, используемых в качестве общежитий.

Уполномоченный по правам человека Свердловской области всегда старается помочь людям, избирая досудебный порядок для защиты нарушенных прав. Однако, при изучении проблем вышеприведенной категории граждан, неизбежно упираться в судебные органы, как последнюю инстанцию, уполномоченную разрешить конфликт по существу.

Нельзя не отметить немаловажную роль общественных организаций в защите прав граждан, проживающих в зданиях, используемых в качестве общежитий. В частности, речь идет о Свердловской областной общественной организации «Союз общежитий Свердловской области» (СОС), представители которой на протяжении долгих лет не оставляют граждан наедине со своими проблемами, постоянно пытаются организовать взаимодействие всех уровней власти – федеральной, региональной и органов местного самоуправления, с привлечением правоохранительных органов, представителей судейского сообщества для решения накапливающихся проблем жителей общежитий в целях снятия социальной напряженности.

В июне 2009 года Союзом общежитий Свердловской области направлено письмо в адрес Президента Российской Федерации с просьбой рассмотреть вопрос передачи федеральных общежитий Екатеринбурга в муниципальную ответственность.

Президент России Дмитрий Медведев поручил Губернатору Свердловской области Эдуарду Росселю в срок до 31 декабря 2009 года разобраться с данным вопросом.

Кроме того, по поручению Президента управление Генеральной прокуратуры Российской Федерации в УрФО должно проверить правомерность использования этих общежитий.

Отдельно необходимо отметить работу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области. Еще 16.05.2007 года приказом МУГИСО была создана межведомственная комиссия по проверке

эффективности использования общежитий в Свердловской области, соответствия статусу и отнесения жилых помещений в общежитиях к специализированному жилищному фонду (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года). В нее вошли представители Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области, Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области, Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области, Областной общественной организации «Союз общежитий Свердловской области», районных органов прокуратуры, Администрации города Екатеринбурга, Уполномоченного по правам человека Свердловской области. По результатам проверки составлены акты проверки и направлены организациям – балансодержателям зданий общежитий в целях устранения выявленных нарушений.

Тем не менее, представляется целесообразным рекомендовать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом в Свердловской области инициировать и провести в пределах своей компетенции поэтапную последовательную проверку эффективности использования имущества (зданий общежитий), находящегося в федеральной собственности. В дальнейшем осуществлять еще более строгий контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью федерального имущества, в частности, зданий, используемых в качестве общежитий, закрепленных в хозяйственном ведении или оперативном управлении федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, а также переданных в установленном порядке иным лицам.

При выявлении нарушений принимать в соответствии с законодательством Российской Федерации необходимые меры по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности.

Администрация города Екатеринбурга старается по мере сил участвовать в содействии передачи зданий, используемых в качестве общежитий, в муниципальную собственность, заключает с гражданами договоры приватизации жилых помещений, предписывает своим эксплуатационным подразделениям осуществить перевод нежилых помещений, в которых также проживают люди, в жилые. Тем не менее, люди, проживающие в общежитиях, подлежащих передаче в муниципальную собственность, ждут, когда же их переведут. Причем, оттягивается передача, как правило, запущенных до нежилого состояния строений. Но там люди. И городу все равно необходимо будет защищать их право на достойное проживание. Лучше перевести быстрее в свою собственность, чтобы нерадивые хозяева не довели их «до ручки».

Мне кажется, что проведенная работа по защите прав граждан – жильцов общежитий не прошла в пустую.

Вероятно, лишь объединив усилия, нам удастся добиться желаемого результата, обеспечив достойные условия существования наших земляков.

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

*22 сентября 2009 года*