

Права граждан при переселении из ветхо-аварийного жилья

Учитывая, что на территории Катав-Ивановского района расположено достаточно жилых домов, которые в установленном законом порядке могут быть признаны ветхо-аварийными и подлежащими сносу, проблема соблюдения жилищных прав граждан при переселении из ветхо-аварийных домов в другие жилые помещения остается одной из самых актуальных и острых.

Следует отметить, что согласно жилищному законодательству порядок предоставления жилья переселяемым гражданам, являющимися собственниками ветхо-аварийных жилых помещений и занимающими жилье на условиях социального найма (наниматели) различен.

Собственники жилых помещений, расположенных в ветхо-аварийном доме выселяются из ветхо-аварийного дома в соответствии с нормами статьи 32 Жилищного кодекса РФ. А именно, при выселении собственников жилых помещений жилое помещение подлежит изъятию путем его выкупа. Также по соглашению с собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

При переселении из ветхо-аварийных домов собственников жилых помещений, гражданам могут предоставляться неравноценные жилые помещения, неравнозначные по количеству комнат. При этом законом предусмотрено, что предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон. В случае, если собственник не согласен с предложенным вариантом, жилое помещение изымается путем выкупа по выкупной цене.

В Постановлении Пленума Верховного суда РФ от 02.06.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса РФ» разъяснено, что суд не вправе обязать органы государственной власти или органы местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Таким образом, законом не предусмотрено в качестве обязательного условия, предоставление собственнику другого жилого помещения взамен ветхо-аварийного.

Иным образом, законом урегулированы права нанимателей жилых помещений.

В соответствии со статьей 85 Жилищного кодекса РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение признано непригодным для проживания.

Согласно нормам статьи 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится помещение, подлежит сносу, то выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам по договору социального найма содержатся в статье 89 Жилищного кодекса РФ.

Согласно частям 1 и 2 статьи 89 Жилищного кодекса РФ, другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. При этом предусмотрено, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее, чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат в коммунальной квартире.

Согласно Постановлению Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (в ред. от 02.08.2007) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований экономики.

Из указанных правовых норм следует, что предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними.

При этом следует отметить, что, благоустроенное жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением из ветхо-аварийного дома предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в

жилых помещениях, во внимание не принимаются (например, количество человек, зарегистрированных на данной жилой площади). Граждане, состоящие на учете граждан нуждающихся в жилом помещении, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 Жилищного кодекса РФ).

Реальное обеспечение прав и свобод граждан правосудием (статья 18 Конституции РФ) предполагает обязанность судов при применении положений статьи 89 Жилищного кодекса РФ, которая лишь в самом общем виде определяет критерии, которым должны отвечать вновь предоставляемые жилые помещения, исследовать и оценивать все потребительские свойства жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, и учитывать все обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Судебная практика по делам указанной категории свидетельствует о том, что предоставление равноценного жилого помещения подразумевает предоставление жилого помещения равного и по жилой площади, поскольку жилищные условия граждан, переселяемых из жилых домов, подлежащих сносу, не могут быть ухудшены, и именно размером жилой площади помещения определяются, в первую очередь, его потребительские свойства. Таким образом, предоставление нанимателю жилого помещения взамен ветхо-аварийного меньшей общей, жилой площади, неравноценного по количеству комнат является незаконным и может быть оспорено в судебном порядке.

Согласно части 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса РФ при выявлении подобных нарушений прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту нарушенных жилищных прав граждан с иском о предоставлении других благоустроенных жилых помещений, соответствующих предъявляемым требованиям.

Помощник городского прокурора

юрист 2 класса

А.С. Абилова