

Заключение
по вопросу нарушений жилищных прав С.Н.К **и членов его**
семьи

29.01.2016

Уполномоченным по правам человека в Тамбовской области (далее – Уполномоченный) рассмотрена жалоба гражданина К С Н (вх.№К-548 от 12.11.2015) по жилищному вопросу.

В соответствии с частью 2 статьи 10 Закона Тамбовской области от 29.01.2013 №236-3 «Об Уполномоченном по правам человека в Тамбовской области» жалоба С.Н.К была принята к рассмотрению.

В ходе рассмотрения обращения заявитель сообщил, что в 1998 году ему и членам его семьи по договору социального найма было представлено жилое помещение муниципального жилищного фонда по адресу: Тамбовский район, пос.Березка, д. , кв. . Заявитель по данному адресу был зарегистрирован по месту постоянного проживания, однако фактически не проживал.

30.05.2014 года администрацией Новолядинского поссовета, в лице главы администрации Новолядинского поссовета Д.Н.Акимова, с С.Н.К заключен договор социального найма жилого помещения по адресу: Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. . В договоре указаны совместно проживающие с заявителем граждане: К Н Н – жена; Ч А С – дочь; Ч А Ю – зять; Ч В А – внучка. Договор социального найма носит срочный характер – до 31.12.2014 года.

Согласно акта обследования помещения №2 от 13.03.2013 и заключению межведомственной комиссии №2 от 13.03.2013 квартира по адресу: Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. признана непригодной для проживания, нахождение в ней создает опасность для жизни и здоровья граждан.

14.08.2014 между Новолядинским поссоветом и С.Н.К заключен договор социального найма жилого помещения о предоставлении заявителю и членам его семьи во владение и пользование для проживания изолированного жилого помещения по адресу: Тамбовский район, р.п.Новая Ляда, ул.2-я Малоталинская, д. , кв. . Договор носит срочный характер – до 31.07.2015.

В связи с заключением договора социального найма жилого помещения от 14.08.2014 по заявлению С.Н.К он и члены его семьи с 17.12.2015 были сняты с регистрационного учета по месту жительства (Тамбовский район, п.Березка, д. , кв.) и зарегистрированы по месту пребывания по новому адресу в соответствии с заключенным договором социального найма.

Постановлением администрации Новолядинского поссовета от 26.01.2015 №15 К С.Н. и членам его семьи предоставлены помещения муниципального специализированного жилищного фонда Новолядинского поссовета по адресу: Тамбовский район, р.п.Новая Ляда, ул.2-я Малоталинская, д. , кв. ¹ с 26.01.2015 по 26.01.2016 на время капитального ремонта муниципального жилого фонда, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. .

26.01.2015 между Новолядинским поссоветом и С.Н.К заключен договор социального найма жилого помещения на срок до 26.01.2016.

Однако, заявитель в предоставленное ему помещение не вселился. С марта 2015 года в адрес заявителя администрацией Новолядинского поссовета направлялись предупреждения о возможности дальнейшего выселения заявителя и расторжения договора социального найма помещения, отнесенного к специализированному (маневренному) фонду; проведено несколько выездных проверок с целью установления факта проживания (отсутствия проживания) в переданной квартире.

С.Н.К обратился к Уполномоченному с жалобой на нарушение его жилищных прав действиями должностных лиц органов местного самоуправления, выселяющих его из занимаемого жилого помещения.

На запрос Уполномоченного Новолядинским поссоветом были даны разъяснения, что предоставление заявителю и членам его семьи жилых помещений специализированного (маневренного) фонда обусловлено принятыми решениями о проведении в ранее занимаемой гражданином квартире (п.Березка, д. , кв.) капитального ремонта. Фактически работ по капитальному ремонту помещений не велось и в связи с отсутствием финансирования не планировалось.

Статьей 40 Конституции РФ гарантируется право граждан на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище.

Жилищным кодексом РФ установлено, что жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами.

По результатам рассмотрения обращения С.Н.К и приложенных к нему копий документов, предоставленных разъяснений

¹ Решением Новолядинского поселкового Совета народных депутатов №96 от 31.07.2014 года квартира № по ул.2-я Малоталинская, д. , р.п.Новая Ляда, Тамбовского района отнесена к специализированному (маневренному) фонду.

администрации Новолядинского поссовета Тамбовского района и отдела УФМС России по Тамбовской области в Тамбовском районе установлено следующее.

1. В соответствии со статьями 49, 60 Жилищного кодекса РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть предоставлены по договору социального найма, который заключается без установления срока его действия.

Вопреки данной норме законодательства администрацией Новолядинского поссовета с С.Н.К. был заключен срочный договор социального найма жилого помещения² по адресу: Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. .

2. В соответствии со статьями 85, 87 Жилищного кодекса РФ граждане выселяются из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.

Оценка и обследование помещений в целях признания их пригодными (непригодными) для проживания граждан в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47³ осуществляется межведомственной комиссией. Пунктом 47 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее – Положение) установлено, что по результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в Положении требованиям:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Согласно акта обследования помещения №2 от 13.03.2013 и заключению межведомственной комиссии №2 от 13.03.2013 квартира по

² Срок действия договора – до 31.12.2014 года

³ Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»

адресу: Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. признана непригодной для проживания. Исходя из выводов комиссии, нахождение в данном жилом помещении создает опасность для жизни и здоровья граждан.

В силу статьи 85 Жилищного кодекса РФ, пункта 49 Положения орган местного самоуправления должен принять решение и издать распоряжение о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических лиц.

Статьей 87 Жилищного кодекса РФ определяется, что, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

В тоже время, в пункте 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ указано, что гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, предоставляются жилые помещения по договорам социального найма вне очереди.

О внеочередном предоставлении жилых помещений по договорам социального найма гражданам, жилые помещения которых признаны не пригодными для проживания, закреплено и в части 3 статьи 13 Закона Тамбовской области от 20.07.2005 № 342-З «О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда в Тамбовской области».

Отсутствие в законе указания на срок, в течение которого должно быть предоставлено жилье в данном случае, свидетельствует о необходимости его незамедлительного предоставления, в независимости от каких-либо других обстоятельств.

Исходя из вышеизложенного, администрация Новолядинского поссовета должна была представить гражданину вне очереди жилые помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма в связи с признанием ранее занимаемого им жилого помещения непригодным для проживания, издать необходимые распоряжения и определить сроки выселения.

Администрацией Новолядинского поссовета не предпринимались установленные законодательством РФ действия по отселению С.Н.К и членов его семьи в жилые помещения муниципального жилищного фонда, отвечающие требованиям законодательства РФ, с заключением договора социального найма.

3. Администрацией Новолядинского поссовета были даны разъяснения, что жилые помещения специализированного (маневренного) фонда по адресу: р.п.Новая Ляда, ул.2-я Малоталинская, д. , кв. , были представлены С.Н.К и членам его семьи в связи с проведением капитального ремонта ранее занимаемой им квартиры.

Действительно, статьей 95 Жилищного кодекса РФ установлено, что

жилые помещения маневренного фонда предназначены в частности для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся данные помещения, занимаемые гражданами по договорам социального найма.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции гражданам, нанимателям муниципального жилищного фонда, должно быть предоставлено другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме, с заключением договора найма специализированного жилищного помещения, к которому относятся жилые помещения маневренного фонда⁴.

Однако, согласно акта обследования помещения №2 от 13.03.2013 и заключения межведомственной комиссии №2 от 13.03.2013 квартира по адресу: Тамбовский район, п.Березка, д. , кв. признана непригодной для проживания. Решения о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения комиссией не принималось. Иных документов, подтверждающих необходимость проведения капитального ремонта в вышеназванных помещениях (в том числе решения межведомственной комиссии), объемах работ и сроках их проведения, выделения денежных средств, администрацией поссовета представлено не было.

Статья 99 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений по договорам найма специализированных жилых помещений. Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным Жилищным кодексом РФ основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 №42 утвержден Типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда, в соответствии с которым в частности договор:

должен называться «Договор найма жилого помещения маневренного фонда»;

в нем должны содержаться сведения о решении о предоставлении жилого помещения с указанием реквизитов;

в предмете договора указывается причина его заключения (капитальный ремонт или реконструкция дома, утрата жилого помещения и т.д.), указания решения, на основании которого жилое помещение отнесено к маневренному фонду.

14.08.2014 между Новолядинским поссоветом и С.Н.К заключен договор социального найма жилого помещения по адресу:

⁴ Статьи 88, 92, 100 Жилищного кодекса РФ

Тамбовский район, р.п.Новая Ляда, ул.2-я Малоталинская, д. , кв. , сроком действия – до 31.07.2015. Однако, данная квартира в соответствии с решением Новолядинского поселкового Совета народных депутатов №96 от 31.07.2014 относится к маневренному фонду. Заключенный договор не соответствует установленной Правительством РФ к договорам найма жилого помещения маневренного фонда форме и содержанию.

Исходя из вышеизложенного, Новолядинским поссоветом представлена квартира, отнесенная к маневренному фонду без наличия необходимых на то оснований, соответствующего решения собственника и без заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда.

В связи с заключением договора социального найма жилого помещения от 14.08.2014 по заявлению С.Н.К он и члены его семьи с 17.12.2015 были сняты с регистрационного учета по месту жительства (Тамбовский район, п.Березка, д. , кв.) и зарегистрированы по месту пребывания по новому адресу в соответствии с заключенным договором социального найма. Таким образом, непоследовательные действия администрации сельсовета привели к тому, что на сегодняшний момент заявитель и члены его семьи имеют только регистрацию по месту пребывания.

Решение о предоставлении С.Н.К и членам его семьи квартиры из специализированного жилищного фонда было принято лишь 26.01.2015 года. С заявителем 26.01.2015 был снова заключен договор социального найма жилого помещения по адресу: р.п.Новая Ляда, ул.2-я Малоталинская, д. , кв. , а не договор найма жилого помещения маневренного фонда. Данный договор снова не соответствовал установленной Правительством РФ к договорам найма жилого помещения маневренного фонда форме и содержанию.

Исходя из вышеизложенного, усматривая нарушения жилищных прав С.Н.К и членов его семьи в действиях (бездействии) администрации Новолядинского поссовета, в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 9 и частью 3 статьи 12 Закона области от 29.01.2013 №236-З «Об Уполномоченном по правам человека в Тамбовской области» **рекомендую:**

администрации Новолядинского поссовета Тамбовского района принять необходимые меры по восстановлению нарушенных прав С.Н.К и членов его семьи.

О принятом решении согласно части 3 статьи 12 Закона области от 29.01.2013 №236-З «Об Уполномоченном по правам человека в Тамбовской области» прошу уведомить в письменной форме в двухнедельный срок, в случае отказа выполнения рекомендаций обосновать причины их невыполнения.

Уполномоченный

В.В. Репин