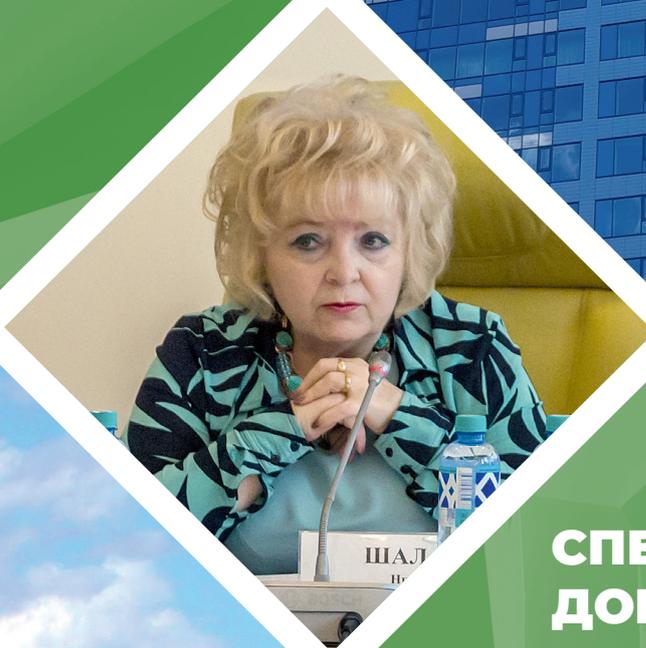




Уполномоченный
по правам человека
в Новосибирской области



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

О проблемных вопросах
при выселении граждан
из единственного жилья





УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА
В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД
О ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСАХ ПРИ ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН
ИЗ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ

Новосибирск
2022

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. О реализации жилищных прав жителей области (статистика, практика работы Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области)	8
2. Результаты мониторинга соблюдения жилищных прав граждан на территории области в связи с выселением из жилых помещений	18
3. О практике отсрочки и приостановления решения суда о выселении граждан.....	24
4. О выявленных нарушениях жилищных прав граждан.....	25
5. О деятельности Экспертного совета по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области	32
6. О результатах работы рабочей группы по вопросам соблюдения жилищных прав граждан, подлежащих выселению из единственного жилья.....	50
7. Рекомендации, предложения Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области.....	55
8. Результаты анкетирования о выселении из жилого помещения	57
Заключение	60

ВВЕДЕНИЕ

Данный специальный доклад подготовлен в соответствии со ст. 11 Закона Новосибирской области от 14.07.2020 № 499-ОЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области».

Право на жилище является одним из основополагающих прав, гарантированных Конституцией Российской Федерации. Помощь и оказание поддержки гражданам в решении жилищных проблем является одной из главных задач, стоящих перед органами государственной власти всех уровней.

Конституция Российской Федерации, определяя в качестве одной из целей социальной политики Российской Федерации заботу государства о социальной защищённости своих граждан, закрепляя право каждого на жилище и предполагая, прежде всего, ответственное отношение самих граждан к его осуществлению, одновременно возлагает на органы публичной власти обязанность создавать для этого необходимые условия, в том числе путём принятия федеральным законодателем в пределах предоставленных ему полномочий специальных актов, которые определяют порядок обеспечения жилыми помещениями и на основании которых должны разрешаться конкретные дела; при регулировании прав на жилое помещение, в том числе при переходе права собственности на жилое помещение, необходимо соблюдение баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников этих отношений, включая членов семьи собственника жилого помещения, гарантии прав которых должны рассматриваться как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности, а также обеспечения возможности дифференцированного подхода к оценке возникающих жизненных ситуаций, с тем чтобы избежать необоснованного ограничения конституционных прав и свобод.

Осуществляя соответствующее правовое регулирование с учётом функционирования российской правовой системы, федеральный законодатель обладает определённой дискрецией в выборе тех или иных мер, направленных на обеспечение добросовестного исполнения гражданами своих гражданско-правовых обязательств и их ответственности, в том числе всем своим имуществом, перед кредиторами. Однако эти меры в рамках реализации судебной защиты имущественных интересов лиц, связанных отношениями «должник – кредитор», не должны нарушать справедливый баланс между ценностями, выраженными в признании и гарантировании права частной собственности и в общеправовом принципе добросовестного исполнения обязательств, с одной стороны, и правом на жилище – с другой.

Соответственно, при установлении механизма исполнительного производства федеральный законодатель – следуя принципам правового социального государства, призванного создавать условия, обеспечивающие достойную жизнь и свободное развитие человека, – правомочен определить пределы обращения взыскания по исполнительным документам на жилые помещения, находящиеся в собственности гражд-

дан-должников, с тем чтобы обеспечить их права в жилищной сфере на уровне, позволяющем реализовать естественную потребность в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. При этом он связан требованием гарантирования гражданину-должнику права на жилище, как оно закреплено статьёй 40 Конституции Российской Федерации, а следовательно, обеспечивая удовлетворение имущественных интересов кредитора (взыскателя), должен сохранять само существо данного конституционного права.

Согласно статье 24 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание и перечень которого устанавливается гражданским процессуальным законодательством. В системной связи с названной нормой находятся часть 4 статьи 69 и часть 1 статьи 79 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», предусматривающие в рамках общего порядка обращения взыскания на имущество должника правило, согласно которому при отсутствии или недостаточности у гражданина-должника денежных средств взыскание обращается на иное принадлежащее ему имущество, за исключением имущества, на которое взыскание не может быть обращено и перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, а именно его статьёй 446.

Такое правовое регулирование, запрещая обращать взыскание по исполнительным документам на определённые виды имущества в силу его целевого назначения, свойств и признаков, характеризующих субъ-





екта, в чьей собственности оно находится, обусловлено стремлением федерального законодателя путём предоставления гражданину-должнику имущественного (исполнительского) иммунитета сохранить ему и лицам, находящимся на его иждивении, условия, необходимые для достойного существования.

Тема данного специального доклада «О проблемных вопросах при выселении граждан из единственного жилья» заслуживает внимания и принятия действенных мер в целях соблюдения и защиты жилищных прав граждан.

Ежегодно сотрудниками аппарата Уполномоченного осуществляется сбор и анализ информации из муниципальных образований области о реализации жилищных прав граждан с учётом их статуса и категорий. Но несмотря на принимаемые государством меры, жилищный вопрос остаётся острым в нашей области.

Тема защиты жилищных прав граждан и обеспечение условий для их осуществления была предметом рассмотрения на Всероссийском координационном совете уполномоченных по правам человека, прошедшем 24 ноября 2021 года. Одним из обсуждаемых вопросов был вопрос о выселении граждан из единственного жилья.

Право каждого на жилище, как оно закреплено Конституцией Российской Федерации и предусмотрено нормами международного права, опирается на выраженный в предписаниях статей 2, 17 – 19 и 21 Конституции Российской Федерации принцип, в силу которого человек является высшей ценностью и ничто не может служить основанием для умаления его достоинства как субъекта гражданского общества, чьи права и свободы во всей их полноте находятся под защитой Конституции Рос-



| Всероссийский координационный совет уполномоченных по правам человека

сийской Федерации, а следовательно, исключается отношение к нему лишь как к объекту внешнего воздействия.

Таким образом, право собственности на жилое помещение, являющееся для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не может рассматриваться как исключительно экономическое право, поскольку выполняет социально значимую функцию и обеспечивает гражданину реализацию ряда основных прав и свобод, гарантированных Конституцией Российской Федерации.

По инициативе Уполномоченного был проведён опрос жителей города Новосибирска и Новосибирской области о выселении из жилого помещения. Результаты опроса представлены в настоящем докладе.

Выражаю признательность органам власти, органам местного самоуправления, общественным организациям, принявшим участие в подготовке настоящего специального доклада и предоставившим материалы для его формирования.

1. О РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ЖИТЕЛЕЙ ОБЛАСТИ

(статистика, практика работы Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области)

Уполномоченный по правам человека
в Новосибирской области Шалабаева Н.Н.:

Право на жилище является одним из важнейших социальных прав человека. Конституцией Российской Федерации предоставлено каждому, кто законно находится на территории Российской Федерации, право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства, а также гарантировано право на жилище (ч. 1 ст. 27, ч. 1 ст. 40).

Несмотря на принимаемые государством меры, вопросы соблюдения жилищных прав жителей области были и остаются актуальными. Это подтверждает и количество обращений в мой адрес по жилищным вопросам от жителей области.



Шалабаева Н.Н. |

“ За первое полугодие 2022 года в мой адрес поступило 337 обращений граждан в жилищной сфере, из которых 165 обращений относились к праву на жилище.

В 2021 году мной было рассмотрено 562 обращения по жилищным вопросам, из которых по вопросу предоставления жилья – 351 обращение.

В основном ко мне обращаются граждане, относящиеся к незащищённым слоям населения, прежде всего это малоимущие граждане; инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; граждане, страдающие хроническими заболеваниями, при наличии которых невозможно совместное проживание с другими лицами; дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Именно граждане этих категорий не могут самостоятельно решить свои проблемные вопросы, зачастую они не знают к кому обратиться и с чего начать защищать свои жилищные права.

Институт Уполномоченного по правам человека как дополнительный инструмент контроля за законностью деятельности органов власти и должностных лиц оказывает содействие восстановлению жилищных

прав граждан, правовому просвещению граждан об их правах, формах и способах защиты нарушенных прав. Отмечу, что решение проблемных вопросов осуществляется при взаимодействии Уполномоченного с органами власти и органами местного самоуправления.

Выселение из жилого помещения вопрос непростой. Несмотря на то, что гражданам гарантируется право на жилище в соответствии с Конституцией Российской Федерации, принудительное выселение никто не отменял. Каждый собственник и наниматель жилого помещения должен соблюдать права и обязанности, правила проживания, не нарушать интересы соседей, вовремя платить коммунальные услуги. Все эти действия должны защитить его от потери жилья. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) содержит положения о выселении из жилого помещения без определения другого места жительства. Особо остро стоит проблема, если у лица нет другой жилой недвижимости.

Основанием для выселения является прекращение у гражданина права пользования жилым помещением или решение суда. Если гражданин, в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Основанием для вынесения судами решений о выселении граждан, в том числе несовершеннолетних детей является прекращение у граждан права пользования жилым помещением, по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

Чаще всего основанием для выселения граждан является:

- смена собственника жилого помещения;
- ответчик перестал быть членом семьи собственника жилого помещения;
- отсутствие законных оснований для пользования спорным жилым помещением;
- прекращение договора коммерческого найма;
- прекращение трудовых отношений, в случаях, когда жилое помещение предоставлялось на период трудовых отношений;
- спорное жилое помещение приобреталось с использованием заемных денежных средств, по которым обязательства не исполнялись.

По общему правилу принято, что из единственного жилья выселить не могут, вместе с тем существует несколько оснований для выселений из жилого помещения:

- дом признан аварийным и подлежит сносу;
- если собственник жилья разводит антисанитарию или допускает его разрушение;
- наличие значительных сумм долга за коммунальные услуги и т.п.

Эти основания относятся к собственникам жилья, что же касается жилья, находящегося в социальном найме, то для такого жилья также предусмотрены основания для выселения.

Так же, как и для собственников жилья, для социального найма предусмотрены основания для выселения:

- когда дом признан аварийным и подлежит сносу;

– в случае расторжения трудового договора, при заключении которого было предоставлено социальное жильё;

– в случае если наниматель не платит за жильё, разводит антисанитарию, также могут лишиться жилья с предоставлением помещения, например, меньшей площади.

Частью 4 статьи 3 ЖК РФ предусмотрено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ и другими федеральными законами.

Статьёй 209 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Приведу пример.



Шалабаева Н.Н. во время личного приема гражданки Ф. |

В июне 2022 года ко мне на личный приём обратилась гражданка Ф. по вопросу нарушения её жилищных прав, вручении ей ООО «Эмтрон» уведомления об освобождении помещений по адресу: город Новосибирск, улица Кирзаводская, дом 6.

Заявительница сообщила, что ранее в период работы на предприятии (ОАО «ЗСМ-7») ей предоставлялось для проживания помещение в общежитии по адресу: город Новосибирск, улица Кирзаводская, дом 6/2.



| Новосибирск, ул. Кирзаводская, 6/2

По данному адресу Ф. до настоящего времени зарегистрирована. В 1995 году семью Ф. временно переселили в помещение по адресу: город Новосибирск, улица Кирзаводская, дом 6, с целью дальнейшего улучшения жилищных условий. По независящим от неё обстоятельствам жилищные условия Ф. улучшены не были, прежнее жилое помещение также не предоставлено. Заявительница считала, что её жилищные права нарушаются и выселяют её незаконно.

По доводам обращения мной в адрес мэра города Новосибирска и директора ООО «Эмтрон» были направлены соответствующие запросы.

Из представленной информации было установлено, что здание по указанному адресу является нежилым, административного назначения. С 2005 года на основании договора об инвестиционной деятельности ООО «Эмтрон» является застройщиком-инвестором и «титულным владельцем» спорного здания.

При этом, договоры с заявительницей о найме (ином использовании) помещения в указанном здании ни ООО «Эмтрон», ни ООО «ЗСМ 7» не заключались.

В соответствии с частью 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не про-

тиворечащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

С учётом положений данной нормы, а также наличия у ООО «Эмтрон» статуса застройщика-инвестора и «титульного владельца» спорного здания, данное юридическое лицо наделено правом владения, пользования и распоряжения указанным имуществом, в том числе требования освобождения помещений от незаконного использования третьими лицами, если такое его право не ограничено (не отменено) в судебном порядке.

В сложившейся ситуации вопросы оспаривания права пользования и распоряжения помещением (права ООО «Эмтрон» на выселение заявительницы или её права на занимаемое помещение с учётом устных договорённостей) подлежат разрешению в претензионном и судебном порядке самими участниками возникших правоотношений в соответствии с требованиями Гражданского и Гражданского процессуального кодексов Российской Федерации.

По информации департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города здание общежития по адресу: город Новосибирск, улица Кирзаводская, дом 6/2, в 2003 году было передано ОАО «ЗСМ-7» (в настоящее время ООО «ЗСМ 7») в муниципальную собственность. На момент передачи объекта недвижимости заявительница в данном общежитии не проживала, договорных отношений о найме (ином праве пользования) какого-либо жилого помещения в нём не имела, в администрацию Ленинского района города Новосибирска с заявлением о признании нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, не обращалась.

С учётом сложившейся ситуации и обстоятельств дела заявительнице мной были разъяснены варианты и способы защиты жилищных прав.



В соответствии со статьёй 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным жилищным кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Граждане, которым на период трудовых отношений было предоставлено «служебное жильё» тоже могут быть выселены. Поскольку «служебное жильё» предоставляется работнику на время трудовой деятельности в организации. После расторжения трудового договора он должен освободить помещение. Кроме того, гражданин может быть выселен досрочно, если нарушает правила проживания, портит имущество, имеются долги по коммунальным услугам.

Так, по вопросу выселения из единственного жилого помещения, в апреле этого года на личный приём в аппарат Уполномоченного по правам человека обратился житель города Новосибирска гражданин Е.



| Гражданин Е. в аппарате Уполномоченного

Заявитель пояснил, что ему как работнику ОАО «Сиблитмаш» была предоставлена однокомнатная квартира в многоквартирном доме № 60 по улице Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе города Новосибирска. В данной квартире заявитель проживал с 2008 года, считал, что проживает на условиях социального найма, на учёт граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не вставал, так как проживал один и не нуждался в улучшении жилищных условий.

На руках у заявителя имелось соглашение от 2008 года, заключённое между ним и работодателем, в котором было указано, что в случае увольнения с предприятия заявитель не будет выселен из квартиры.

Однако в марте 2022 года заявитель на основании судебного решения был выселен из единственного жилья, его квартира была опечатана, доступ к личным вещам, оставшимся в квартире, был ограничен.

Заявитель пояснил, что вынужден проживать у знакомых, финансовой возможности приобрести иное жилое помещение он не имеет, так как находится на пенсии (возраст 70 лет) и по состоянию здоровья не может устроиться на высокооплачиваемую работу.

Заявитель считал, что его незаконно выселили и лишили единственного жилья и имущества, оставив в 70 лет без «крыши над головой».

В интересах гражданина с целью выяснения обстоятельств по делу мной были направлены запросы в ООО «Сиблитмаш», которое является правопреемником бывшего работодателя заявителя ОАО «Сиблитмаш», Управление по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска, Управление Федеральной службы судебных приставов по Новосибирской области.

Из представленной информации было установлено, что квартира, в которой проживал заявитель, была предоставлена ПАО (ОАО) «Сиблитмаш» по договору аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска, а соглашение от 01.07.2008, заключённое между заявителем и ОАО «Сиблитмаш», не имеет юридической силы, поскольку указанное общество не является собственником жилого помещения, следовательно, не вправе было им распоряжаться по своему усмотрению. Непосредственно заявителю жилое помещение мэрией города Новосибирска не предоставлялось.

В 2019 году Кировским районным судом г. Новосибирска заявителю было отказано в удовлетворении исковых требований к мэрии города Новосибирска, администрации Кировского района города Новосибирска о признании права пользования жилым помещением на условиях социального найма.

Решение Кировского районного суда г. Новосибирска от 09.07.2019 оставлено без изменения апелляционной инстанцией Новосибирского областного суда и кассационной инстанцией Восьмого кассационного суда.

Заочным решением от 19.08.2021 исковые требования ПАО «Сиблитмаш» об устранении препятствия в пользовании ПАО «Сиблитмаш» жилым помещением, выселении заявителя из занимаемого жилого помещения, снятии с регистрационного учёта удовлетворены, в связи с чем заявитель был выселен.

По результатам рассмотрения обращения заявителю были даны разъяснения о вариантах и способах защиты его жилищных прав.

С учётом норм действующего законодательства гражданин подлежит выселению, но как быть, если он не имеет финансовой возможности приобрести в собственность либо арендовать иное жилое помещение?

Даже постановка на учёт граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, не позволит решить вопрос обеспечения жильём «здесь и сейчас», так как жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, приходится ждать не один год.



За период с 2019 года по 01.08.2022 (включительно) в аппарат Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области по вопросу выселения из единственного жилья поступило 92 обращения:

- 2019 год – 28 обращений
(личные приёмы – 8, письменные обращения – 7, телефон – 13);
- 2020 год – 15 обращений
(личные приёмы – 3, письменные обращения – 5, телефон – 7);
- 2021 год – 25 обращений
(личные приёмы – 5, письменные обращения – 8, телефон – 12);
- с 01.01.2022 по 01.08.2022 – 24 обращения
(личные приёмы – 7, письменные обращения – 7, телефон – 10).

Выселение граждан из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, производится с предоставлением другого жилья по основаниям, установленным статьями 85, 90 ЖК РФ, а именно:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дом, жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нём наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного человека существенно превысит норму предоставления;
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»;
- в случае невнесения в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Частью 4 статьи 15 ЖК РФ установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В силу статьи 86 ЖК РФ в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Частью 4 статьи 3 ЖК РФ установлено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Кодексом и другими федеральными законами.

Эта норма действует в отношении тех граждан, которые владеют жильём на законных основаниях. Если гражданин самоуправно (то есть самовольно, без законных оснований) вселился в жилое помещение, то он подлежит выселению из него на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

Приведу другой пример, касающийся выселения из единственного жилья.

В ноябре 2021 года ко мне поступило письменное обращение жителя города Новосибирска гражданина Л.

Из доводов обращения и представленных документов следовало, что гражданин Л. с осени 1998 года проживает в комнате ** в доме № 44 по улице Челюскинцев в городе Новосибирске. Комната была предоставлена матери заявителя в связи с её работой. В 2000 году мать заявителя погибла. По ходатайству мэра г. Новосибирска за заявителем после смерти матери комната была сохранена.

В апреле 2000 года между комитетом жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска и заявителем был заключён договор социального найма жилого помещения в муниципальном общежитии на комнату в которой он проживал (площадь которой составляла 14,3 кв.м) на неопределённый срок.

Со слов заявителя, балансодержатель общежития по адресу: город Новосибирск, улица Челюскинцев, дом №44 комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска изменился на департамент жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Новосибирска, при этом договор с заявителем не перезаключался.

В 2021 году заявитель обратился в департамент жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска с заявлением о внесении изменений в договор социального найма на комнату **, но ему было отказано.

Заявителю было сообщено, что договор социального найма жилого помещения в муниципальном общежитии на комнату, в которой он проживал, заключённый между комитетом жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска и заявителем, является договором найма жилого помещения маневренного фонда, а не договором социального найма.

Кроме того, заявителю было предложено добровольно выселиться из комнаты, в противном случае департаментом жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска будет подан иск в суд о принудительном выселении заявителя.

С требованиями департамента жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска заявитель не согласен, считает, что нарушается его право на проживание в комнате на условиях социального найма.

Из представленной информации на мои запросы, направленные в департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска и мэрию города Новосибирска установлено, что общежитие, в котором проживал заявитель по улице Челюскинцев, дом №44, было включено в состав специализированного жилищного фонда и является маневренным фондом согласно постановлениям мэрии г. Новосибирска от 13.08.1998 № 214, от 18.01.2000 № 28.

Комната заявителя в указанном общежитии была предоставлена в исключительном случае по ходатайству администрации Железнодорожного района г. Новосибирска во временное, возмездное пользование, на основании договора найма жилого помещения в муниципальном общежитии № 18/020 от 01.04.2000 года.

По информации департамента жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска на протяжении длительного времени со стороны заявителя не предпринимались меры к решению жилищного вопроса (в постановке на учёт в качестве нуждающегося, приобретения жилья в собственность). Кроме того, за заявителем числилась регулярная задолженность по оплате за наём жилого помещения.

Как и в предыдущем примере, заявитель полагал, что проживает в жилом помещении на условиях социального найма, тем более, что у него на руках имелся договор, в котором было указано – договор социального найма на жилое помещение.

Добровольно выселяться данный гражданин не желает, считает, что его право проживания в данной комнате нарушается, точку в данной сложившейся ситуации поставит только суд.

Заявителю на его письменное обращение мной был дан ответ с разъяснением возможных способов защиты его жилищных прав.



Жилищным законодательством установлено, что маневренный фонд представляет собой жилые помещения, предоставляемые гражданам временно, на небольшой срок при различных непредвиденных обстоятельствах, он должен быть мобильным, позволяющим использовать его эффективно и по целевому назначению, поэтому маневренный фонд не может стать постоянным жильём на длительное время для граждан.

Отмечу, что департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска в пределах своих полномочий должен осуществлять контроль за распоряжением и соблюдением законности проживания граждан в жилых помещениях маневренного фонда, а также защиту прав муниципального образования в отношении жилых помещений маневренного фонда.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА СОБЛЮДЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ТЕРРИТОРИИ ОБЛАСТИ В СВЯЗИ С ВЫСЕЛЕНИЕМ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В рамках мониторинга о соблюдении жилищных прав граждан, в связи с выселением из жилых помещений, мной была запрошена информация из муниципальных образований области.

На территориях **Баганского, Болотнинского, Венгеровского, Доволенского** (за исключением выселения из служебного жилья – одно судебное решение), **Здвинского, Карасукского** (за исключением выселения из жилого помещения специализированного найма лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – одно судебное решение), **Каргатского, Колыванского, Кочковского, Краснозёрского, Маслянинского, Ордынского, Северного, Сузунского, Татарского, Тогучинского, Убинского, Усть-Таркского, Чановского, Черепановского, Чулымского районов, г. Бердска, г. Оби** (за исключением судебного решения о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма), **р.п. Кольцово**, выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, помещений маневренного фонда, по договорам специализированного найма лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма служебных помещений на основании **судебных решений в 2021 году и по состоянию на 01.06.2022 не проводилось.**

Судебные решения по Барабинскому району, вынесенные судами о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений коммерческого использования, по договорам найма маневренного фонда, по договорам найма служебных жилых помещений отсутствуют.

В отношении лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, вынесено одно судебное решение о выселении из жилого помещения, предоставленного по договору специализированного найма.

Фактов выселения собственников из жилого помещения при его изъятии для государственных и муниципальных нужд, предоставления отсрочки исполнения решения суда о выселении граждан, а также выселение граждан из единственного жилья в период пандемии не было.

Администрация Болотнинского района отмечает следующие проблемы, возникающие на практике, при выселении собственника из жилого помещения при его изъятии для муниципальных нужд.

Соблюдение предусмотренной частями 2, 4 статьи 32 ЖК РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения, уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения.

При этом, исходя из положений части 4 статьи 32 ЖК РФ юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом. Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, влечёт за собой неправомерность действий органа местного самоуправления в результате чего дальнейший выкуп жилого помещения является невозможным. В связи с чем, установление излишне длительного срока предварительного уведомления собственника жилого помещения о предстоящем изъятии, ущемляет права органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения на соответствующей территории.

На территории Искитимского района в 2021 году и по состоянию на 01.06.2022 года было вынесено по одному судебному решению о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, и по договору специализированного найма в отношении лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В отношении другого жилищного фонда за указанный период времени судебных решений не выносилось.

По информации администрации города Искитима, практика предоставления отсрочки исполнения решения судов о выселении граждан из муниципального жилищного фонда в администрации г. Искитима отсутствует. С заявлениями в суд о предоставлении отсрочки физические лица не обращались. Выселение граждан из единственного жилья в период пандемии не производилось.

По мнению администрации Колыванского района, проблемой, возникающей при исполнении судебного решения о выселении, может быть отсутствие иного благоустроенного жилья в связи с большой очередью на получение жилья отдельными категориями граждан, например, большое количество детей-сирот, нуждающихся в жилых помещениях.

Администрация р.п. Кольцово отмечает, что проблемными вопросами, возникающими при исполнении судебных решений о выселении граждан, в том числе из единственного жилья являются: отсутствие иного жилья, наличие детей.

На территории Коченёвского района судебных решений в 2021 году и по состоянию на 01.06.2022 о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, а также жилых помещений маневренного фонда не выносилось. Однако за указанный период было вынесено по одному судебному решению:

- о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений коммерческого использования;
- из жилого помещения, предоставленного по договору специализированного найма лицу из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- из служебного жилого помещения.

На территории Краснозёрского района за период с 2021 года и по состоянию на 01.06.2022 было вынесено два судебных решения по

искал администрации рабочего посёлка Краснозёрское о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, в связи с задолженностью платы за найм, и в связи с истечением срока найма жилого помещения. В отношении жилых помещений, относящихся к другим жилищным фондам, судебные решения не выносились.

В Куйбышевском районе за указанный период было вынесено по одному судебному решению о выселении граждан:

- из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и жилого помещения коммерческого использования;
- из жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений коммерческого использования;
- из жилого помещения, предоставленного по договору специализированного найма лицу из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. В отношении жилых помещений, относящихся к другим жилищным фондам, судебные решения не выносились.

В Купинском районе за период с 2021 года и по состоянию на 01.06.2022 было вынесено только два судебных решения о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

На территории Мошковского района было вынесено три судебных решения о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и два судебных решения о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам специализированного найма лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

По информации администрации р.п. Мошково в 2021 году и по состоянию на 01.06.2022 для муниципальных нужд был изъят земельный участок с объектом недвижимости в связи с признанием дома аварийным. В качестве проблемы администрация отмечает – нежелание собственника добровольно подписать соглашение об изъятии. Квартира и земельный участок были изъяты в судебном порядке с выплатой компенсации собственнику земельного участка и объекта недвижимости, за счёт средств, выделяемых министерством жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области для переселения граждан из аварийного жилья.

Проблемные вопросы, возникающие при исполнении судебных решений о выселении граждан, в том числе их единственного жилья – отсутствуют.

По информации администрации Новосибирского района за период с 2021 года и по состоянию на 01.06.2022 было вынесено по одному решению о выселении граждан из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и по договору найма служебного жилого помещения.

Администрация Чулымского района в качестве проблем, возникающих при рассмотрении дел о выселении граждан, отмечает сложность доказывания постоянного, а не временного убывания нанимателей с

места жительства. Особую проблему составляют граждане-наниматели из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые, в большинстве своём, в жилых помещениях не проживают, коммунальные и жилищные услуги не оплачивают, приводя к ухудшению и разрушению жилых помещений. При этом, сложность заключается в законодательно установленном запрете на приватизацию таких жилых помещений сразу после их получения, а региональное законодательство финансирования на содержание жилья при передаче отдельных государственных полномочий с регионального на муниципальный уровень не предусматривает.

Согласно информации департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, в 2021 году и по состоянию на 01.06.2022, было вынесено судебных решений:

- о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма – **22**;
- о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений коммерческого использования – **1**;
- о выселении граждан из жилых помещений маневренного фонда – **24**;
- о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам специализированного найма лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – **2**;
- о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договору найма служебных помещений – **5**;
- о выселении собственника из жилого помещения при его изъятии для государственных и муниципальных нужд – **58**.

Выселение граждан из единственного жилья в период пандемии на территории города Новосибирска не приостанавливалось.

Сложнее всего выселить из квартиры собственника. Согласно ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации он не может быть лишён жилья, которое является единственным пригодным для проживания. Конституционный суд Российской Федерации разъяснил, что такая жилая недвижимость попадает под имущественный иммунитет.



При решении вопроса выселения собственников из жилых помещений при его изъятии для государственных и муниципальных нужд, в качестве основной проблемы при расселении аварийного жилищного фонда можно отметить отказ собственников от предложенного мэрией города Новосибирска возмещения денежных средств ввиду низкой оценочной стоимости, которая формируется на основании отчётов об оценке, произведённых независимой оценочной организацией.

В случае предъявления собственниками встречных исков в рамках рассмотрения судебных споров об изъятии жилых

помещений для муниципальных нужд, в соответствии с решениями судов на мэрию города Новосибирска возлагают обязанность по предоставлению собственникам жилых помещений в собственность взамен изымаемых, принадлежащих им на праве собственности жилых помещений по общей площади, равнозначной ранее занимаемой. Подбор и согласование подобных жилых помещений значительно затягивает расселение указанных объектов.

По мнению департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, проблемным вопросом, возникающим при исполнении судебных решений о выселении граждан, является длительное неисполнение решений службой судебных приставов.

По информации Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Новосибирской области (далее – Управление) согласно данным статистического учёта в **2021 году** в структурных подразделениях Управления, на исполнении находилось **567** исполнительных производств о выселении.

Возбуждено **271** исполнительное производство, что на **42** исполнительных производства больше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**229**).

Окончено и прекращено **410** исполнительных производств, что на **79** исполнительных производств больше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**331**).

Окончено фактическим исполнением требований исполнительных документов **380** исполнительных производств, что на **88** исполнительных производств больше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**292**).

На исполнении **по состоянию на 1 января 2022 года** находилось **157** исполнительных производств данной категории.

Согласно данным статистического учёта **за первое полугодие 2022 года** в структурных подразделениях Управления, на исполнении находилось **260** исполнительных производств о выселении.

Возбуждено **110** исполнительных производств, что на **42** исполнительных производства меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**152**).

Окончено и прекращено **110** исполнительных производств, что на **117** исполнительных производств меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**227**).

Окончено фактическим исполнением требований исполнительных документов **101** исполнительное производство, что на **157** исполнительных производств меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года (**258**). На исполнении по состоянию **на 1 июня 2022 года** находилось **146** исполнительных производств данной категории.

Возбуждение исполнительного производства по исполнительному документу, содержащему требование о выселении, производит-

ся в общем порядке предусмотренного ст. 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

В случае если должник не исполнил требования исполнительного документа в течении установленного в постановлении о возбуждении исполнительного производства срока и не освободил жилое помещение, судебный пристав – исполнитель в соответствии со ст. 112 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» должен вынести постановление о взыскании исполнительского сбора, в котором устанавливается новый срок исполнения решения суда. Должник предупреждается, что в случае неисполнения им требования о выселении в новый срок в соответствии со ст. 107 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», по истечении указанного срока принудительное выселение будет производиться без дополнительного извещения должника. Соответствующие расходы по вскрытию помещения подлежат возмещению за счёт должника. В ходе исполнительных действий по выселению должника жилое помещение, указанное в исполнительном документе, должно быть освобождено не только от вселяемого, но и от его имущества и домашних животных.



Отмечу, что на личных приёмах граждане, которые обращались ко мне по вопросу их выселения из единственного жилья, не имели представления о том, что законом предусмотрена возможность отсрочки исполнения решения суда.

Мной и сотрудниками моего аппарата заявителям были даны подробные разъяснения об отсрочке исполнения решения суда, а также об изменении способа и порядка исполнения решения суда о выселении.

3. О ПРАКТИКЕ ОТСРОЧКИ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ РЕШЕНИЯ СУДА О ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН

Определением Конституционного суда Российской Федерации от 18.04.2006 № 104-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Х.Р.Р. на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 203 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» установлено, что основания для отсрочки исполнения решения суда должны носить действительно исключительный характер, возникать при серьёзных препятствиях к совершению исполнительных действий.

Вопрос о наличии указанных обстоятельств должен оцениваться и решаться судом в каждом конкретном случае с учётом того, что в силу статей 15 (часть 4), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости исполнение вступившего в законную силу судебного постановления должно осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех взыскателей и должников, возможная же отсрочка исполнения решения суда должна отвечать требованиям справедливости, быть адекватной и не затрагивать существо конституционных прав участников исполнительного производства.

По сведениям Управления Судебного департамента в Новосибирской области, за 2020 год судами рассмотрено **5** заявлений о предоставлении отсрочки в исполнении решений суда о выселении, из них удовлетворено **2** заявления.

За 2021 год судами рассмотрено **7** заявлений о предоставлении отсрочки в исполнении решений суда о выселении, из них удовлетворено **6** заявлений.

Отсрочка предоставлялась судами с определением в решении суда конкретной даты (приблизительно срок от 1 месяца до 8 месяцев) либо с указанием в решении суда наступления определенного события (сдача дома, до рассмотрения судом кассационной жалобы).



В каждом конкретном случае судам необходимо разрешать вопрос о наличии либо отсутствии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, и принимать решение с учётом интересов, как должника, так и взыскателя.

Предоставление рассрочки (отсрочки) исполнения судебного акта является исключительной мерой и предоставляет возможность должнику исполнить судебный акт без причинения существенного ущерба. Однако предоставление такой возможности не должно быть связано с ущемлением прав взыскателя, обратившегося в суд в целях защиты своих нарушенных прав и обладающего законным правом на исполнение решения суда в установленные сроки и в установленном порядке.

4. О ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЯХ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН

По информации прокуратуры Новосибирской области в 2021 году в связи с поступившими обращениями граждан и в результате мониторинга СМИ органами прокуратуры Новосибирской области **проведено 8 проверок** по вопросам выселения из жилых помещений, в том числе из единственного жилья.

Из них **6 проверок** проведено прокурорами районов г. Новосибирска и прокуратурой г. Новосибирска, **2** – районными и межрайонными прокурорами.

За 5 месяцев 2022 года проведено 11 проверок, городскими прокурорами – **7**, с привлечением районных и межрайонных прокуроров – **4**.

В связи с выселением граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, проведено **2** проверки, помещений коммерческого и специализированного жилищного фонда – **6** проверок.

В 2022 году прокуратурой города Новосибирска были выявлены факты незаконного распоряжения мэрией города Новосибирска маневренным фондом.

В 19 помещениях маневренного фонда незаконно проживали семьи сотрудников муниципальных, государственных учреждений и предприятий. После рассмотрения **3** представлений прокурора города добровольно освобождено **4** жилых помещения, **2** из которых распределены, по **15** мэрией начата работа по выселению граждан в судебном порядке.

В марте 2022 года прокурор г. Новосибирска внёс представление мэру города Новосибирска в связи с выявлением факта проживания на протяжении 20 лет в маневренном фонде граждан, переселённых в него на время капитального ремонта многоквартирного дома № 43 по ул. Лермонтова. Представление рассмотрено.

Мэрией города Новосибирска в судебном порядке выселены граждане, незаконно вселившиеся в квартиру семьи Л. после капитального ремонта дома. Оформляются документы для переселения семьи из маневренного фонда в их квартиру и заключения договора социального найма.

В 2021 – 2022 годах с участием прокуроров удовлетворено **172** иска о выселении граждан из жилья (в 2021 году – **123**, в 2022 году – **49**), в том числе:

- из помещений, предоставленных по договорам социального найма **9**;
- коммерческого найма **2**;
- найма жилых помещений специализированного жилищного фонда **6** (из них **2** в 2022 году о выселении лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей);
- служебного найма **6**;
- приобретённым по договорам ипотеки **21** (из них **1** в 2021 году с использованием средств материнского капитала);
- безвозмездного фактического предоставления жилого помещения **43**.

Решения об удовлетворении требований истцов были обусловлены: прекращением (отсутствием) семейных отношений **43**; признанием домов аварийными **14**; длительным невнесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги **3**.

Проверки по вопросам выселения граждан из жилых помещений, приобретенных с использованием денежных средств материнского (семейного) капитала, ипотеки в 2021 году и истекшем периоде 2022 года не проводились.

В 2021 году городскими прокурорами рассмотрены **2** обращения по вопросам выселения граждан из жилых помещений, проведено **4** проверки.

Так, прокуратурой Октябрьского района г. Новосибирска проверены и подтвердились доводы жалобы председателя правления ЖК «Южный – 3» о незаконном проживании граждан в муниципальной квартире дома по ул. Декабристов в г. Новосибирске, в связи с чем 24.02.2021 главе администрации Октябрьского района г. Новосибирска внесено представление. Жилое помещение освобождено.

Прокуратурой Калининского района г. Новосибирска рассмотрено обращение Н. о выселении по решению суда Куйбышевского районного суда г. Санкт – Петербурга по иску ООО «Микрокредитная организация «Невазайм» из принадлежащей на праве собственности квартиры в доме по ул. Родники в г. Новосибирске. В связи с рассмотрением в суде спора о праве на жилое помещение, прокурор района направил исполнителю директору ООО «УКЭЖ Сибирская инициатива» предостережение о недопустимости самоуправных действий, заявителю дан ответ разъяснительного характера.

В июне 2021 года прокурором г. Новосибирска выявлены факты незаконного предоставления начальником департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии города Новосибирска сотрудникам муниципалитета 38 помещений маневренного фонда.

Постановление прокурора города Новосибирска в порядке п. 2 ч. 2 ст. 37 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее – УПК РФ) послужило основанием для возбуждения следственным комитетом 06.08.2021 уголовного дела в отношении начальника департамента по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 286 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ).

Проверкой соблюдения жилищных прав граждан при расселении аварийного дома № 152 по ул. Никитина в г. Новосибирске в связи с изъятием квартиры и выселением из неё семьи из 4 человек, установлено, что в нарушение ч. 8 ст. 32 ЖК РФ мэрией города Новосибирска при изъятии жилого помещения его собственники были лишены права выбора способа расселения. Поскольку им предложена лишь компенсация за изымаемую квартиру в доме, 30.06.2021 мэру города Новосибирска внесено представление. Во исполнение требований прокурора семье предложена равноценная квартира в строящемся доме № 262а по ул. Степной в Ленинском районе г. Новосибирска.

Прокуратурой области с привлечением прокурора Краснозёрского района проверены доводы жалобы семьи пенсионеров на администрацию р.п. Краснозёрское в связи с выселением из квартиры в доме № 45а по ул. Первомайской р.п. Краснозёрское (далее – квартира) без предоставления иного жилого помещения.

Установлено, что заявители проживают в квартире на основании договора найма жилого помещения от 11.06.2010. Оценка законности оснований вселения семьи в квартиру дана судом по их иску к администрации р.п. Краснозёрское о признании права собственности на квартиру в порядке приватизации. Решением Краснозёрского районного суда от 05.03.2012 гражданам отказано в удовлетворении исковых требований. Суд пришёл к выводу, что оснований для признания договора найма жилого помещения, заключённого между гражданами и администрацией р.п. Краснозёрское, договором социального найма нет, поскольку оснований для предоставления им жилого помещения на таких условиях не имелось.

Оценкой постановления администрации р.п. Краснозёрское № 107 от 22.04.2021 о включении квартиры, занятой заявителями в перечень жилых помещений для предоставления по договору социального найма выявлены нарушения требований жилищного законодательства к порядку отнесения жилого помещения к жилищному фонду в зависимости от целей использования, в связи с чем прокурором района главе администрации р.п. Краснозёрское принесён протест. Направление заявителям 22.04.2021 уведомления о прекращении договора найма послужило основанием для внесения главе р.п. Краснозёрское представления. После рассмотрения актов прокурорского реагирования нарушения закона и жилищных прав граждан (в части предоставления жилого помещения по договору социального найма, не относящегося к жилищному фонду социального использования) устранены, граждане остались проживать в квартире на прежних условиях.

За первое полугодие 2022 года городскими прокурорами рассмотрено 2 обращения граждан в связи с выселением их из жилых помещений.

Прокурорами Калининского и Советского районов г. Новосибирска гражданам, выселяемым из жилых помещений на основании вступивших в законную силу решений суда разъяснены требования жилищного законодательства.

Прокуратурой г. Новосибирска проведено 5 проверок в связи с выселением граждан из жилых помещений.

Так, по поручению прокуратуры области проверено соблюдение жилищных прав гражданки Н. в связи с выселением из жилого помещения маневренного фонда (комнаты общежития по ул. Ленина, д. 90).

Установлено, что Железнодорожным районным судом г. Новосибирска 07.06.2021 вынесено решение, согласно которому гражданка с несовершеннолетним сыном выселена из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского

областного суда от 26.10.2021 решение районного суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения. Решение суда вступило в законную силу, исполнено отделом по исполнению особых исполнительных производств управления Федеральной службы судебных приставов по Новосибирской области. Меры реагирования не принимались.

09.03.2022 прокурор г. Новосибирска внёс представление мэру города Новосибирска в связи с выявлением факта проживания на протяжении 20 лет в маневренном фонде граждан (Л.-Н.), переселённых в него на время капитального ремонта многоквартирного дома № 43 по ул. Лермонтова в г. Новосибирске. Представление рассмотрено. Мэрией г. Новосибирска в судебном порядке выселены граждане, незаконно вселившиеся в квартиру семьи (Л.-Н.) после капитального ремонта дома. Оформляются документы для переселения семьи из маневренного фонда в их квартиру и заключения договора социального найма.

В 2022 году прокуратурой области с участием районных и межрайонных прокуроров рассмотрено **5** обращений граждан по вопросам выселения из жилых помещений. Организовано **2** проверки по информации СМИ. Всего проведено **7** проверок.

Так, прокурором Доволенского района по обращению Ш. проведена проверка законности передачи главой Доволенского сельсовета в собственность дочери директора лесхоза служебной квартиры. В результате которой по постановлению прокурора, направленному в следственный орган 05.06.2022 в отношении главы Доволенского сельсовета возбуждено уголовное дело по ч.2 ст. 286 УК РФ. Граждане добровольно освободили незаконно предоставленное им жильё, обратились с документами о «расприватизации» квартиры.

С привлечением прокурора Заельцовского района г. Новосибирска проверены доводы заявительницы о выселении её семьи из индивидуального частного дома, принадлежащего её отцу, осуждённому в 2019 году по ч. 4 ст. 159, п. «б» ч. 4 ст. 174.1 УК РФ.

В рамках уголовного производства рассмотрен гражданский иск и в пользу организации в счёт возмещения материального ущерба взыскано 40 565 213 руб. Наложённый арест на имущество отца заявительницы, в том числе на дом и земельный участок по ул. Согласия в Заельцовском районе г. Новосибирска, по вступлению приговора в законную силу подлежит отмене с одновременным обращением данного имущества в счёт возмещения материального ущерба потерпевшему. Проверкой не установлено нарушений жилищных прав заявительницы, её нового супруга и детей, поскольку они имеют права на иные жилые помещения (дом и квартиру). При разводе с супругом в феврале 2022 года в пользу заявительницы взыскана денежная компенсация в размере 7 478 222 руб. за долю в праве собственности на квартиру в Заельцовском районе. Малоимущей семья заявительницы не признавалась, на учёте граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма не состоит. По результатам проверки заявительнице разъяснён порядок обеспечения жильём.

В ходе рассмотрения обращения ветерана боевых действий инвалида Д., прокуратурой области изучены материалы гражданского дела, проведена дополнительная проверка и дано мотивированное решение в суде апелляционной инстанции, после которого определением Новосибирского областного суда от 19.05.2022 отменено незаконное решение Карасукского районного суда от 01.02.2022 о выселении без предоставления другого жилого помещения заявителя и его несовершеннолетнего сына, за гражданином признано право проживания в квартире на условиях договора социального найма.

С привлечением Барабинского межрайонного прокурора прокуратурой области проверено обращение 80-летней М. о нарушении её жилищных прав в связи с выселением из квартиры на основании вступившего в силу решения суда, ненадлежащем состоянии муниципального жилого помещения. Доводы обращения не подтвердились. Заявительница на учёте граждан, имеющих право на предоставление жилого помещения по договору социального найма, правом на внеочередное или льготное обеспечение жилым помещением не обладает. На основании договора социального найма, заключённого в 2010 году она проживала в комнате площадью 15 кв.м двухквартирного муниципального дома в с. Зюзя Барабинского района Новосибирской области. Проверка показала, что три комнаты одной из квартир заняты гражданами, в том числе двумя – на основании договоров социального найма, одна гражданка проживала в доме без оформления документов.

При переоформлении в 2016 году договоров социального найма в связи допущенной технической ошибкой заявительница приватизировала 2-х -комнатную квартиру площадью 42,5 кв.м, которая ей в установленном законом порядке никогда не предоставлялась, в которую она не вселялась и не проживала.

После регистрации сделки приватизации гражданка обратилась в суд с требованиями к главе и администрации Зюзинского сельсовета Барабинского района об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и вселении в 2-х комнатную квартиру. Вступившим в законную силу решением Барабинского районного суда Новосибирской области от 02.02.2021 в удовлетворении иска гражданке было отказано, удовлетворены встречные иски требования администрации Зюзинского сельсовета Барабинского района о признании недействительными договоров социального найма и приватизации квартиры, применении последствий недействительности сделки и аннулировании записи о государственной регистрации права собственности гражданки на квартиру.

Поскольку в ходе прокурорской проверки выявлены нарушения при отнесении в 2018 году к маневренному фонду муниципальных жилых помещений дома, занятых гражданами по договорам социального найма, в том числе и заявительницей Барабинским межрайонным прокурором 01.06.2022 опротестовано решение Совета депутатов Зюзинского сельсовета.

По фактам ненадлежащего выполнения наймодателем обязанностей по капитальному ремонту окна в комнате заявительницы, бездей-

ствия по оформлению права муниципальной собственности на квартиру по решению суда и проживания в доме гражданки без документов межрайонным прокурором главе Зюзинского сельсовета 01.06.2021 внесено представление (на рассмотрении).

В связи с размещением 03.02.2022 в СМИ информации о выселении администрацией г. Оби из жилого помещения маневренного фонда многодетной семьи из-за задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) по поручению прокуратуры области прокуратурой г. Оби с выходом на место проведена проверка. Установлено, что семья, в которой воспитываются трое детей, с 2013 года состоит в администрации г. Оби на учёте граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма. До 12.01.2019 семья проживала в аварийном доме по ул. Шевченко в г. Оби.

В связи с пожаром для временного проживания семье было предоставлено жилое помещение маневренного фонда по ул. Военный городок в г. Оби. В связи с выявленными нарушениями ст. ст. 99, 100, 102, 106 Жилищного кодекса РФ, ст. ст. 4, 6 Закона Новосибирской области от 04.11.2005 № 337-ОЗ «Об учёте органами местного самоуправления граждан, в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых в Новосибирской области по договорам социального найма», Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» при ведении учёта, обеспечении семьи жилым помещением маневренного фонда и рассмотрении их обращений по жилищным вопросам прокурор г. Оби внёс главе города Оби представление, которое рассмотрено и удовлетворено, специалистам администрации, допустившим нарушения закона, указано на недопустимость их нарушений впредь, со стороны руководства усилен контроль за действиями и решениями муниципальных служащих.

14.02.2022 прокурором города Оби в интересах многодетной семьи в Обской городской суд направлено исковое заявление о возложении на администрацию г. Оби обязанности предоставить жилое помещение по договору социального найма вне очереди (на рассмотрении).

Выселение из жилых помещений возможно только в судебном порядке. В соответствии с ч. 3 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дела этой категории рассматриваются с участием прокурора.

В 2021 – 2022 годах с участием прокуроров удовлетворено 172 иска о выселении граждан из жилья (2021 – 123, 2022 – 49), в том числе из помещений, предоставленных по договорам социального найма 9 (8/1); коммерческого найма 2 (2/0); найма жилых помещений специализированного жилищного фонда 6 (3/3, из них 2 в 2022 году о выселении лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей); служебного найма 6 (3/3); приобретенным по договорам ипотеки 21 (17/4 из них 1 в 2021 году с использованием средств материнского капитала); безвозмездного фактического предоставления жилого помещения 43 (31/12). Решения об удовлетворении требований истцов были обусловлены прекращением (отсутствием) семейных отношений 43 (31/12); при-

знание домов аварийными 14 (10/4); длительное невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги 3 (3/0).



Количество обращений к Уполномоченному, а также результаты проверок контрольно-надзорных органов говорят об имеющихся проблемах в сфере соблюдения жилищных прав граждан, в частности соблюдения права граждан на жилище.

Неразрешённых вопросов много и мгновенно разрешить их невозможно. Надеюсь, что обозначенные в докладе проблемные вопросы не останутся без внимания органов государственной власти Новосибирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, правоохранительных органов Новосибирской области и позволят в будущем не допускать нарушения прав граждан на самое актуальное в нашем современном мире право – право на жилище, гарантирующим его защищённость и безопасность.

5. О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ ЗАЩИТЫ ПРАВ И СВОБОД ЧЕЛОВЕКА И ГРАЖДАНИНА ПРИ УПОЛНОМОЧЕННОМ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

21 июля 2022 года состоялось заседание Экспертного совета по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области с привлечением представителей органов власти и общественности.





В заседании, помимо членов Экспертного совета, приняли участие федеральный инспектор по Новосибирской области аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе, представители органов исполнительной власти области, города Новосибирска, муниципалитетов, прокуратуры, службы судебных приставов, общественных организаций, молодежного парламента. Участники обсудили озвученные проблемы и предложения.







О проблемных вопросах при выселении граждан из единственного жилья





Юрисконсульт Центра муниципальных услуг Мошковского района Новосибирской области Симоненко Максим Петрович отметил, что выселение граждан из единственного жилья является мерой исключительной и крайне нежелательной. Законодатель позаботился о защите жилищных прав граждан, при этом установив достаточно сложно выполнимые условия для уполномоченных органов в качестве оснований для выселения граждан:

– в соответствии с частью 4 статьи 101 ЖК РФ «Договор найма специализированного жилого помещения для лиц из числа

детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей **может быть расторгнут** в судебном порядке по требованию наймодателя»;

– частью 4 статьи 83 ЖК РФ определено, что «**Расторжение** договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя **допускается** в судебном порядке».

Граждане помимо реализации своих прав на жильё должны осознавать, понимать и выполнять свои обязанности, установленные жилищным законодательством и договором найма жилых помещений.

Предложения по решению вопроса:

1. Проводить профилактическую работу с момента предоставления нуждающимся лицам (нанимателям) жилого помещения с подробным разъяснением обязанностей нанимателя, а также оснований для расторжения договора найма жилого помещения и рисков выселения из жилья в судебном порядке.

2. Осуществлять права наймодателя: требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, как в соответствии с условиями договора найма жилого помещения, так и в рамках муниципального жилищного контроля.

3. В связи с тем, что нормы ЖК РФ, регулирующие вопросы выселения граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда



Симоненко М.П. |

являются диспозитивными, то есть предоставляют участнику правоотношений (наймодателю) определённый объём прав, которым он при желании может воспользоваться (**но прямо не обязан**), то следует обращаться в суды с исковыми заявлениями о расторжении договора найма жилого помещения и выселении граждан из жилых помещений, когда имеется высокая перспектива удовлетворения исковых требований о выселении. Данная перспектива включает в себя выполнение всех условий для выселения граждан из жилых помещений, предусмотренных нормами ЖК РФ.

Например, частью 4 статьи 101 ЖК РФ предусмотрены основания для расторжения договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Одним из таких оснований является невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствие соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг (пункт 1 часть 4 статьи 101 ЖК РФ).

Соответственно наймодателем, при формировании доказательной базы для обращения в суд, должны быть подтверждены как указанный период невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, так и причины, по которым не удалось заключить соглашение по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг.

При этом следует руководствоваться правовыми позициями вышестоящих судов по вопросам выселения граждан из жилья: по смыслу обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно в течение более одного года. К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворён, если суд придёт к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги.

Частью 5 статьи 103 ЖК РФ установлено, что при расторжении с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договора найма специализированного жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 101 ЖК РФ, они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предо-

ставлением в границах соответствующего населённого пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. **То есть, законодатель прямо возлагает на наймодателя обязанность предоставить выселяемому гражданину другое жилое помещение.**

Таким образом, практическая целесообразность обращения в суд с исковым заявлением о расторжении договора найма жилого помещения и выселении граждан из жилья имеется тогда, когда наймодатель обеспечил все условия для удовлетворения исковых требований: установил, что не имеется уважительных причин невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года; подтвердил, что от заключения соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг наниматель умышленно отказался (уклонился); гарантированно имеет возможность предоставить другое жилое помещение выселяемому лицу.

4. В случае, если у наймодателя не имеется реальной возможности выполнить все условия, предусмотренные ЖК РФ в качестве оснований для расторжения договора найма жилого помещения и выселения граждан из жилого помещения, необходимо принимать все возможные меры по устранению причин, приведших к возникновению данных оснований для расторжения и выселения.

В качестве примера обратимся к основаниям для расторжения договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (часть 4 статьи 101 ЖК РФ):

1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствие соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг.



Предлагаемые меры: Принять меры к заключению соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг. Задействовать жилищно-коммунальные службы, управляющие организации, представителей наймодателя по проведению претензионно-исковой работы по взысканию задолженностей.

2) разрушение или систематическое повреждение жилого помещения нанимателем или проживающими совместно с ним членами его семьи.



Предлагаемые меры: представителям наймодателя обращаться с заявлением в полицию для проведения проверки в отношении лица на предмет наличия в его действиях признаков административного или уголовного правонарушения: статья 167 УК РФ «Умышленное уничтожение или повреждение имущества»; статья 7.17. КоАП РФ «Уничтожение или повреждение чужого имущества».

Также необходимо заявлять иски о возмещении имущественного вреда либо ждать последствий, предусмотренных частью 1 статьи 102 ЖК РФ: «Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным указанным Кодексом основаниям».

3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении.

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учётом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).



Предлагаемые меры: обращаться в противопожарную службу – при нарушении требований пожарной безопасности, Роспотребнадзор – при нарушении санитарно-гигиенических требований законодательства, полицию – при нарушении тишины и покоя граждан (Закон Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях в Новосибирской области» статья 4.2. «Нарушение тишины и покоя граждан»).

4) использование жилого помещения не по назначению.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 – 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, раз-

мещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нём на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).



Предлагаемые меры: при использовании в коммерческих целях обращаться в налоговые органы – на предмет получения незадекларированной прибыли и неуплаты налогов, полицию на предмет осуществления незаконной предпринимательской деятельности: статья 14.1. КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности без государственной регистрации или без специального разрешения (лицензии)»; статья 171 УК РФ «Незаконное предпринимательство».

Из выступления Куприяновой Дарьи Игоревны, консультанта управления жилищной политики министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области:

– В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, земельный участок, на котором расположен дом, и помещения в таком доме подлежат изъятию для муниципальных нужд (ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса РФ).

Действующим законодательством закреплён принцип отчуждения имущества для муниципальных нужд только на условиях предварительного и равноценного возмещения.



Куприянова Д.И. |

Частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ установлено право органов государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливать дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями в целях реализации прав собственников жилых помещений, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции) отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма.

В целях реализации прав граждан, выселяемых из единственного жилого помещения в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, постановлением Правительства Новосибирской области от 08.12.2020 № 502-п утверждены Правила предоставления субсидий гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, на приобретение (строительство) жилых помещений и на возмещение части расходов на уплату процентов по кредиту (далее – Правила).

Субсидия предоставляется в рамках реализации Региональной адресной программы Новосибирской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2023 годы, утверждённой постановлением Правительства Новосибирской области от 01.04.2019 № 122-п (далее – региональная программа), на следующие цели:

- 1) приобретение (строительство) благоустроенного жилого помещения;
- 2) возмещение расходов (части расходов) на уплату процентов за пользование кредитом на цели приобретения (строительства) жилого помещения.

Субсидия может быть использована:

- 1) для оплаты цены договора купли-продажи жилого помещения (квартиры, комнаты, жилого дома);
- 2) для оплаты разницы между стоимостью отчуждаемого и приобретаемого имущества по договору мены, если приобретаемым имуществом является жилое помещение;
- 3) для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, предметом которого является жилое помещение, в том числе путём размещения средств субсидии на счёте эскроу;
- 4) для оплаты цены договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве, предметом которого является жилое помещение;
- 5) для оплаты цены договора строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома;
- 6) для уплаты первоначального взноса при заключении договора на получение жилищного кредита, в том числе ипотечного кредита, на приобретение (строительство) жилого помещения;
- 7) для оплаты единовременной компенсации банку за снижение ставки по ипотечному кредиту.

Источниками финансирования субсидий являются средства государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жи-

лично-коммунального хозяйства (далее – Фонд), средства областного бюджета Новосибирской области, а также средства местного бюджета муниципального образования Новосибирской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу.

Размер субсидии определяется как разница между стоимостью жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра, установленной региональной программой, и полученным возмещением согласно отчету о рыночной стоимости отчуждаемого имущества.

Существующий механизм позволяет обеспечить возможность приобретения благоустроенного жилья гражданами, для которых жилое помещение, расположенное в аварийном жилищном фонде, является единственным.

В рамках реализации региональной программы муниципальными образованиями Новосибирской области с 2021 года по настоящее время заключены соглашения с гражданами об изъятии жилых помещений и предоставлении субсидии на приобретение жилья на общую сумму 25 964 437,30 рублей, что позволило обеспечить расселение 925,53 кв. м аварийного жилищного фонда (22 человека).

В целом с начала 2021 года в рамках региональной программы заключены соглашения об изъятии жилых помещений общей площадью более 9 тыс. кв. м (235 человек) на сумму порядка 450 млн рублей. Таким образом, выплата возмещения за изымаемое жилое помещение с предоставлением собственнику субсидии на приобретение жилья осуществляется в 10 % случаев.

Практика предоставления гражданам субсидий на приобретение жилья актуальна для муниципальных образований, на территории которых средняя рыночная стоимость одного квадратного метра не превышает предельную стоимость одного квадратного метра, установленную региональной программой (город Купино, город Чулым, Ташаринский сельсовет Мошковского района, Барышевский сельсовет Новосибирского района).

В связи с ростом средней рыночной стоимости жилья на реализацию программных мероприятий в текущем и планируемом 2023 году выделены бюджетные ассигнования из областного бюджета Новосибирской области в размере порядка 1,3 млрд рублей, что позволило увеличить предельную стоимость одного квадратного метра жилья в рамках региональной программы до уровня 69,846 тыс. рублей.

Данная мера позволит расширить перечень муниципальных образований, на территории которых будет возможно реализовать предоставление гражданам субсидий на приобретение жилья (например, город Татарск, город Куйбышев, город Искитим).

Однако основной проблемой при реализации данного способа переселения граждан остаётся постоянный рост рыночной стоимости жилья, в настоящее время приказом Минстроя России на 3 квартал текущего года по Новосибирской области установлена средняя рыноч-

ная стоимость одного квадратного метра жилого помещения в размере 89,670 тыс. рублей. В этой связи ежеквартально информация об удорожании стоимости реализации мероприятий доводится министерством до сведения Минстроя России и Фонда. Согласно информации, доведённой Минстроем России, вопрос о предоставлении Новосибирской области дополнительного финансирования может быть рассмотрен при формировании федерального бюджета на последующие годы.

Из выступления Чунькова Алексея Николаевича, начальника отдела по обеспечению участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессе прокуратуры Новосибирской области:

– Все знают, что в делах о выселении всегда принимает участие прокурор. Эта ситуация находится под двойным фильтром: подлежит прокурорской оценке и судебной. Мы обжалуем незаконные решения о выселении. Возвращаясь к выступлению Симоненко Максима Петровича, я считаю надо ставить вопрос в сторону защиты прав выселяемых.

Безусловно, заслуживает уважения вопрос защиты имущественных прав муниципалитета. Если закон обязывает при выселении сироты по каким-либо основаниям предоставлять ему другое жильё, наверное, законодатель побеспокоился таким способом об этой социально незащищённой группе граждан. И, может быть, здесь вопрос больше в социализации этих людей, реализации какой-либо воспитательной функции со стороны органов полиции, если они разрушают жильё, мешают окружающим и т.д. Но выселять их на улицу, считаю, не только незаконно, но и несправедливо – как бы они себя не вели. Всё-таки это люди, которым в жизни не повезло: они оказались без родителей.

Интересен вопрос, кто помогает людям при выселении, которые нуждаются в помощи? Бывают случаи, когда действительно выселяют на улицу, к примеру, маму с детьми. Кто это контролирует? Бывает, что у человека и денег совсем нет. Самое главное, что судебные приставы вникают в жизненную ситуацию, делают отсрочку. Но наступает «час икс» и судебный пристав может вырезать болгаркой дверь и вынести все вещи. Интересно было бы услышать, как и кто помогает этим людям? Есть ли



Чуньков А.Н. |

механизм такой помощи? Я работал прокурором Калининского района, и в моей практике бывали разные ситуации. Там есть центр «Берегиня», в котором находятся женщины с детьми, оказавшиеся без жилья. А как с остальными? Выселение – это очень крайняя мера, чувствительная для людей. И мы очень внимательно отслеживаем эту ситуацию в суде, чтобы незаконно никого не выселить.

В ГПК РФ есть список имущества, на которое нельзя налагать взыскание – в нём есть единственное жильё. Есть исключение – неисполнение кредитных обязательств. К примеру, если человек взял кредит, заложив своё жильё, и не платит банку, – такое жильё могут забрать. И в такие ситуации попадают и семьи с детьми, и одинокие родители. Это тоже проблема.

Из выступления Бахаревой Елены Викторовны, министра труда и социального развития Новосибирской области, члена Экспертного совета:

– Я позволю прокомментировать некоторые моменты. Давайте разделим тех, о ком мы говорим, на несколько категорий. Права у каждой категории определены.

По выселению из жилья детей-сирот. Мы знаем, что такие случаи крайне редки, счёт идет даже не на десятки. Безусловно, в приоритете стоит соблюдение прав человека, который оказался в этой ситуации. Единицы случаев, когда решение о выселении принято в пользу муниципалитета.

Чтобы люди не доходили до этой точки невозврата, не надо забывать про институт социального сопровождения этих детей. Поверьте, что в каждом районе ситуация разная. Даже по задолженности за ЖКУ ситуации очень разные: есть районы, где такой задолженности нет вообще, есть районы, где задолженность очень большая. И это результат того социального сопровождения, которое осуществляют и социальные службы, и администрации районов. И здесь я хочу поддержать Алексея Николаевича Чунькова, что активная позиция муниципалитета всегда играет свою роль. Да, категория детей-сирот – это особые люди, которые требуют к себе особого внимания. Если говорить о других категори-



Бахарева Е.В. |

ях, то для любого человека выселение – это большая трагедия. Законом оказание помощи таким людям не предусмотрено, но у нас есть ряд учреждений: «Берегиня», реабилитационный центр «Радуга», где есть социальная гостиница для мам, наполненная на более чем 100%. И если ситуация совсем сложная, есть гостиница для лиц без определённого места жительства. Вы знаете, что мы делаем и временную регистрацию, и помогаем людям найти какое-то жильё. Позволю сказать, что случайного ничего не бывает. Большинство людей, оказавшихся в такой ситуации, к этому пришли сознательно, полагаясь на то, что в какой-то момент найдутся сердобольные люди, которые придут и решат все их проблемы. К сожалению, чаще всего позиция людей такая. Но, со стороны государства, социальную помощь и в этой ситуации получить можно. Человек имеет на это право.

Фёдорова Ирина Александровна, председатель комиссии Общественной палаты Новосибирской области по социальной политике, здравоохранению и трудовым отношениям прокомментировала:

– Вопрос выселения очень серьёзный. В сложные ситуации попадают не только граждане из неблагополучных семей, но и те, кто приехал в Новосибирскую область, вышел замуж, потом – развёлся и остался с ребёнком без жилья. Есть два важных момента: у нас очень плачевное состояние



Федорова И.А. |

жилищного фонда (и не только специализированного). Нам необходимо улучшать состояние жилищного фонда и расширять программы по его сохранению. К примеру, более подробно всё расписать, кому какая помощь нужна. Если будет избыток жилого фонда, его можно сдавать в коммерческий найм. Второй момент – это уточнение программ. То есть, если ты подходишь под эти требования, то заходишь в этот жилищный фонд, находишь себе жильё и т.д. Не выполняешь ты эти требования – тогда обращаешься в социальные службы, чтобы подыскать какие-то подходящие программы.

Из выступления Чистякова Андрея Юрьевича, начальника Инспекции труда Новосибирского областного союза организаций профсоюзов «Федерация профсоюзов Новосибирской области», члена Экспертного совета:

– Не должно быть людей, которые не имеют жилья. Это конституционное право. Да, это вопрос комплексный: разные категории людей, разные ситуации. Всех охватить сложно. Но нам тоже приходилось помогать работающим людям восстанавливать своё право на жильё. Раньше очень хорошо работала система предоставления работающим гражданам общежитий. Но потом она начала прекращаться: кто-то приватизировал жильё, кто-то снял с баланса, кто-то перестал строить такие общежития. На практике даже если людей принимают на работу, жильё предоставляют крайне редко (это, наверное, прокурорские работники, судьи). Сегодня общежитий для работающего населения нет. Считаю, что такая программа нужна и её надо поддерживать, как и развивать временное жильё. В какой-то мере это снизит остроту проблемы. У нас в практике были случаи, когда людей выселяли, а мы договаривались с работодателями и находили место в общежитии. Необходимо подключать к этой работе работодателей. У нас много работающих людей, и не у всех есть жильё.



Чистяков А.Ю. |

Васильев Игорь Валерьевич, доцент кафедры общественного здоровья и здравоохранения Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский государственный медицинский университет» Министерства здравоохранения РФ прокомментировал:

– Есть права выселяемых граждан, есть права муниципальных образований. Мы ещё забыли про права соседей. Когда мы разбиваем все категории, то понимаем, что есть люди, которые не могут платить, у них ипотека или иные обязательные платежи.



Васильев И.В. |

А если он социально негативный субъект, шумит, мешает соседям? Он понимает, что остаётся безнаказанным, что с ним ничего не могут сделать, пока он сам не захочет отказаться от жилья. И это порождает нездоровую ситуацию. Возможно, если говорить о детях-сиротах, необходимо строить жильё, в котором бы проживали такие дети под каким-то надзором, с присутствием воспитателя, с социальным сопровождением, но в более жёсткой форме. Такое моё предложение. И не забыть про совместно проживающих граждан.



По результатам заседания Экспертного совета по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области Уполномоченным было принято решение о создании рабочих групп для более детальной проработки вопросов и выработки рекомендаций.

6. О РЕЗУЛЬТАТАХ РАБОТЫ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО ВОПРОСАМ СОБЛЮЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН, ПОДЛЕЖАЩИХ ВЫСЕЛЕНИЮ ИЗ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ

С целью подготовки рекомендаций органам власти и органам местного самоуправления, направленных на соблюдение прав граждан при выселении из единственного жилья 27 июля 2022 года было проведено заседание рабочей группы.



В заседании под председательством Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области Шалабаевой Н.Н. приняли участие:

- Бессонова Лира Николаевна, исполнительный директор Автономной некоммерческой организации Центр альтернативного урегулирования споров и правового консультирования «Сотрудничество», член Экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области;

- Кузнецова Екатерина Владимировна, председатель регионального отделения Всероссийской организации родителей детей инвалидов Новосибирской области, общественный помощник Уполномоченного по правам человека в Станционном сельсовете Новосибирского района Новосибирской области;

- Пак Андрей Станиславович, депутат Законодательного Собрания Новосибирской области, член комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по социальной политике, здравоохранению, охране труда и занятости населения, член Экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области;

- Симоненко Максим Петрович, юрисконсульт Муниципального казенного учреждения Мошковского района Новосибирской области

«Центр муниципальных услуг Мошковского района Новосибирской области»;

– Ящук Марина Сергеевна, исполняющая обязанности заместителя прокурора Новосибирской области;

– Стекольников Юлиа Александровна, начальник отдела правового обеспечения аппарата Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области;



При обсуждении проблемных вопросов, касающихся выселения граждан из единственного жилого помещения, **Симоненко Максим Петрович, юрисконсульт Муниципального казённого учреждения Мошковского района Новосибирской области «Центр муниципальных услуг Мошковского района Новосибирской области» отметил**, что при предоставлении жилых помещений гражданам необходимо проводить с ними профилактическую разъяснительную работу по каждому из оснований, предусматривающих выселение граждан из жилого помещения. То есть, необходимо гражданину, достигшему дееспособного возраста – 18 лет, разъяснить, что он не просто заселяется, владеет, пользуется жилым помещением, но и имеет обязанности, которые необходимо соблюдать. Если он их соблюдать не будет, то, соответственно, будут приняты меры. Кроме того, должно быть сопровождение в рамках муниципального жилищного контроля, в рамках договора найма, в котором указаны права и обязанности сторон. Одна из обязанностей наймодателя – систематически проверять состояние жилого помещения и принимать меры.



По мнению Пака Андрея Станиславовича, депутата Законодательного Собрания Новосибирской области, члена комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по социальной политике, здравоохранению, охране труда и занятости населения, члена Экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области необходимо проводить профилактическую работу с гражданами, которым предоставляется муниципальное жильё, предоставлять инструкцию по использованию жилого помещения. Необходимо рассмотреть вопрос о принятии закона о тунеядстве. Человек должен понимать, что над ним «дамоклов меч висит» и ему в обязательном порядке необходимо найти работу. Тогда наймодатель будет больше уверен, что вопрос с длительной неоплатой за коммунальные услуги не возникнет. Кроме того, наймодатель может сотрудничать со структурами, которые будут заниматься привлечением к ответственности за тунеядство, чтобы знать, какова ситуация на сегодняшний день. Человек, например, в случае потери работы будет принимать меры к трудоустройству, он уже будет обязан выполнять требования закона.



Кузнецова Екатерина Владимировна, председатель регионального отделения Всероссийской организации родителей детей инвалидов Новосибирской области, общественный помощник Уполномоченного по правам человека в Станционном сельсовете Новосибирского района Новосибирской области в отношении граждан, выпустившихся из детских домов, прокомментировала, что проблема начинается ещё с детского дома, граждане, совершенно не приспособленные к самостоятельной жизни, они не социализированы. Не всегда в детских домах есть сопровождение. На определённом этапе ребята собираются в «стаи со своей иерархией». Такие ребята не умеют жить в социуме.



Уполномоченный по правам человека в Новосибирской области, председатель рабочей группы Шалабаева Нина Николаевна, отметила, что часто посещает исправительные учреждения и следственные изоляторы. Работа по социализации граждан, находящихся в местах лишения свободы, ведётся, также данная работа ведётся и в детских домах, когда детей-сирот поселяют в одно крыло, чтобы помочь им социализироваться: учат готовить, стирать, убираться. Кроме того, необходимо постоянно проводить правовое просвещение граждан и осуществлять их сопровождение, разъяснять им не только их права, но и обязанности, в частности нести обязанности как нанимателя жилого помещения.

Необходимо активизировать работу органов местного самоуправления в плане сопровождения, профилактической и разъяснительной работы в целях недопущения ситуаций, связанных с выселением граждан.



Бессонова Лира Николаевна, исполнительный директор Автономной некоммерческой организации Центр альтернативного урегулирования споров и правового консультирования «Сотрудничество», член Экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области отметила, что необходим регламент осуществления муниципального контроля. Также возможно издать памятку либо рекомендации по сопровождению при предоставлении специализированного муниципального жилого фонда. Кроме того, необходимо предусмотреть определённую периодичность контроля, прописать пункты, нарушение которых ведёт к расторжению договора найма жилого помещения и к выселению.

7. РЕКОМЕНДАЦИИ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ



Уполномоченный по правам человека в Новосибирской области совместно с членами Экспертного совета по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном по правам человека в Новосибирской области, членами рабочей группы по подготовке рекомендаций органам власти и органам местного самоуправления, направленных на соблюдение прав граждан при выселении из единственного жилья, исследовав состояние и актуальные проблемы жилищных прав граждан, отмечает значительную работу, которую проводят органы государственной власти, органы местного самоуправления по вопросам соблюдения и защиты жилищных прав, поддерживает изменения законодательства, направленные на улучшение жилищных условий граждан, и учитывая необходимость дальнейшего развития отношений в жилищной сфере в целях повышения уровня защиты жилищных прав граждан, рекомендует:

Органам местного самоуправления Новосибирской области в рамках межведомственного взаимодействия совместно с органами прокуратуры и правоохранительными органами:

– своевременно осуществлять муниципальный жилищный контроль с целью недопущения образования задолженности по оплате коммунальных услуг, а также недопущения использования жилых помещений не по назначению и совершения гражданами действий, приводящих жилые помещения к разрушению;

- принять меры к доведению до граждан информации о предоставлении жилья маневренного фонда;
- принять меры по формированию жилых помещений маневренного фонда в случае его отсутствия;
- рассмотреть вопрос по развитию арендного жилищного фонда социального использования для обеспечения жильём граждан с невысоким уровнем дохода;
- усилить работу по правовому просвещению граждан, подлежащих выселению из единственного жилого помещения, а также в случаях расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения, предназначенного для проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выселения из указанного жилого помещения в части получения бесплатной юридической помощи в рамках государственной системы бесплатной юридической помощи;
- систематически проводить работу по правовому просвещению населения, в доступной форме через средства массовой информации, а также через сеть Интернет доводить до граждан информацию о возможных вариантах соблюдения, защиты и восстановления нарушенных прав.

Областным исполнительным органам государственной власти Новосибирской области и подведомственным им учреждениям:

- усилить работу по оказанию гражданам бесплатной юридической помощи в виде правового консультирования в устной и письменной форме по вопросам, относящимся к их компетенции;
- принять меры к распространению информации в средствах массовой информации и сети Интернет о праве гражданина, подлежащего выселению, на предоставление отсрочки исполнения решения суда, изменения способа и порядка его исполнения, в соответствии со статьёй 203 Гражданского-процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств по делу.

Сторонам социального партнерства:

Рекомендовать при заключении социально-партнёрских документов, содержащих нормы трудового права, соглашений и коллективных договоров, предусматривать развитие системы предоставления временного жилья для работников остро нуждающихся и оказавшихся в трудной жизненной ситуации. Рекомендовать сохранять существующий и строить новый временный жилой фонд для этих целей.

8. РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТИРОВАНИЯ О ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(с сайта Уполномоченного по правам человека в Новосибирской области за период с 16.06.2022 по 04.08.2022)

Вопросы	Ответы	
1. Ваш возраст:		
	от 18-30	57
	от 30-50	221
	от 50 и старше	171
2. Место Вашего жительства:		
	г. Новосибирск	32
	г. Бердск	14
	г. Искитим	9
	г. Обь	3
	р.п. Кольцово	1
	Баганский район	19
	Барабинский район	19
	Болотнинский район	10
	Венгеровский район	18
	Доволенский район	13
	Здвинский район	20
	Искитимский район	1
	Карасукский район	26
	Каргатский район	1
	Колыванский район	2
	Коченевский район	3
	Кочковский район	13
	Куйбышевский район	2
	Купинский район	9
	Кыштовский район	13
	Маслянинский район	2
	Мошковский район	13
	Новосибирский район	3
	Ордынский район	27

О проблемных вопросах при выселении граждан из единственного жилья

	Северный район	42
	Сузунский район	5
	Татарский район	19
	Тогучинский район	2
	Убинский район	20
	Усть-Таркский район	4
	Чановский район	32
	Черепановский район	21
	Чистоозерный район	8
	Чулымский район	23
3. Сведения о Вашей трудовой деятельности:		
	работаю	381
	безработный	56
	студент	12
4. Выселяли ли Вас из жилого помещения:		
	да	10
	нет	439
4.1. На каком основании Вы проживали в данном жилом помещении:		
	по договору социального найма (по ордеру)	1
	по договору найма жилого помещения коммерческого использования	1
	по договору найма служебного жилого помещения	1
	на основании права собственности	2
	другое	5
4.2. Что являлось основанием для Вашего выселения:		
	утрата права пользования/собственности	2
	не являюсь нанимателем/собственником жилого помещения	6
	не являюсь членом семьи нанимателя/собственника жилого помещения	1
	расселение аварийного и непригодного для проживания жилья	1

4.3. Предоставлялось ли Вам при выселении другое жилое помещение:		
	да	1
	нет	9
4.4. Обращались ли Вы в суд с иском об обжаловании решения о Вашем выселении		
	да	3
	нет	7
4.5. В каком жилье Вы проживаете в настоящее время:		
	арендую жилое помещение	4
	в собственном (являюсь собственником)	1
	в служебном	1
	временно проживаю у родственников/друзей	3
	по договору ипотеки	1

Ответы на вопрос 4.1. ДРУГОЕ – Значение, введённое пользователем

- на основании права собственности;
- работала дворником. жила в колясочной, дали инвалидность, в результате управляющая компания меня выселила;
- дом без вступления в наследство;
- дом стал непригодным для проживания;
- по договору найма жилого помещения коммерческого использования;
- на основании права собственности;
- по договору найма служебного жилого помещения;
- жил как сожитель;
- являлся родственником собственника;
- по договору социального найма (по ордеру).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Собственность, будучи материальной основой и экономическим выражением свободы общества и личности, не только является необходимым условием свободного осуществления предпринимательской и иной не запрещённой законом экономической деятельности, но и гарантирует как реализацию иных прав и свобод человека и гражданина, так и исполнение обусловленных ею обязанностей, а право частной собственности как элемент конституционного статуса личности определяет, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами человека и гражданина, смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечивается правосудием.

Соответственно, федеральный законодатель призван обеспечивать правовую определённость, стабильность и предсказуемость в сфере гражданского оборота, поддерживая как можно более высокий уровень взаимного доверия между субъектами экономической деятельности и создавая все необходимые условия для эффективной защиты права собственности и иных имущественных прав.

Вместе с тем он должен исходить из конституционной обязанности Российской Федерации как социального государства заботиться о благополучии своих граждан, сохраняя им условия для нормального существования, а также из конституционных основ правового статуса личности, в частности требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, в данном случае – права лица обязанного (должника), когда в рамках исполнительного производства возникает необходимость обращения взыскания на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности имущество, с тем чтобы не умалялось достоинство личности и не нарушались социально-экономические права граждан.

Надеюсь, что проблемные вопросы при выселении граждан из единственного жилья на территории региона, обозначенные в данном специальном докладе, не останутся без внимания органов государственной власти Новосибирской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области.

Признательна всем, кто участвовал в подготовке данного специального доклада, а также участникам Экспертного совета по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном

по правам человека в Новосибирской области, поделившись опытом работы по вопросу выселения граждан из жилых помещений, а также представившим свои предложения и рекомендации по решению проблемных вопросов.

Выражаю надежду, что предложения и рекомендации, изложенные в докладе, найдут свой положительный отклик.

УДК 349.4
ББК 67.404.212.47
С71

Шалабаева Н.Н.

С71 Специальный доклад о проблемных вопросах при выселении граждан из единственного жилья. — Новосибирск: 2022. — 62 с.: ил.

ISBN 978-5-6048816-2-0

УДК 349.4
ББК 67.404.212.47

.....

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД О ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСАХ ПРИ ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ

Издатель: Уполномоченный по правам человека в Новосибирской области и аппарат Уполномоченного по правам человека

Адрес: 630011, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3.
Тел.: +7 383 238-76-71 (запись на приём), +7 383 217-87-46 (факс).
Официальный сайт: <http://upch.nso.ru>

Подписано в печать 15.09.2022. Формат 60x84/8.
Бумага офсетная. Тираж 230 экз. Заказ 1829
Отпечатано: ИП Кузнецов Н.В.
442696, Пензенская область, Никольский район,
с. Нижний Шкафт, ул. Садовая, д.12

Распространяется бесплатно

ISBN 978-5-6048816-2-0

© Уполномоченный по правам человека
в Новосибирской области, 2022

