УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664011, г. Иркутск, ул. Горького, д.31, к. 325, тел. (3952) 241 615
E-mail: upch@govirk.ru

ИНФОРМАЦИЯ

Для граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье

Иркутск
2011

Уполномоченный по правам человека в Иркутской области

Иван Зигмундович ЗЕЛЕНТ

Уроженец Заларинского района Иркутской области. Имеет высшее техническое и высшее юридическое образование.

С 1972 года занимал различные руководящие должности на предприятиях и в организациях Иркутской области.

В 1991 – 1994 г.г. – заместитель, первый заместитель председателя областного Совета народных депутатов.

В 1994 -2000 г.г. – председатель Законодательного собрания области.

С 30 мая 2007 года и по настоящее время – Уполномоченный по правам человека в Иркутской области.

При вступлении в должность Уполномоченного принес присягу:

«Клянусь защищать права и свободы человека и гражданина, добросовестно исполнять свои обязанности, руководствуясь общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации, Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Уставом Иркутской области, законодательством Иркутской области, справедливостью и объективностью».

Введение

В Иркутской области сегодня по нашей оценке в ветхом и аварийном жилье проживают около 200 000 человек.

Пособие, которое вы держите в руках, содержит ответы на некоторые часто встречающиеся вопросы, связанные с нарушениями прав людей, проживающих в жилых помещениях, которые не отвечают установленным требованиям. Конечно, в небольшом по объему материале невозможно рассказать обо всех аспектах этой проблемы, поэтому мы остановимся на основных.

В соответствии с ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, должны предоставляться вне очереди жилые помещения по договорам социального найма.

Однако если органы власти приняли решение о сносе жилого дома, то в таком случае, гражданам, проживающим в нем, должно быть представлено равноценное жилище, в соответствии со ст.ст. 86, 89 Жилищного кодекса РФ.

Разница здесь в том, что в первом случае люди должны быть обеспечены жильем по норме предоставления жилой площади, независимо от того, какой площади было их жилище, то во втором случае, предоставляемое жилое помещение должно быть равнозначным по площади ранее занимавшемуся. Попросту говоря, если вы жили в ветхой коммуналке, то после переселения будете жить в такой же коммуналке, но в новом доме и, скорее всего, где-нибудь на окраине.

Как показывает опыт работы Уполномоченного по правам человека в Иркутской области, даже эти нормы закона зачастую не выполняются или реализуются с нарушениями прав жителей.

Отвечая на обращения граждан, требующих решить их проблемы, власти, как правило, обосновывают своё бездействие отсутствием денег в бюджете. Действительно, и в федеральном, и в областном, и в местных бюджетах никогда не бывает достаточно средств. Однако Конституционный Суд РФ, Евро-

пейский Суд по правам человека неоднократно в своих решениях указывали, что отсутствие денег в бюджете не может служить оправданием нарушения законных прав граждан. Таким образом, люди могут требовать от органов власти реализации своих прав и добиваться их защиты вплоть до обращения в Европейский Суд по правам человека.

Уполномоченный надеется, что наша информация поможет всем, кто готов отстаивать свои законные жилищные права.

Какие жилые помещения считаются не отвечающими установленным требованиям

Нормативные требования к жилым помещениям и оценке их параметров содержатся в ряде федеральных правовых актов:

1. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление Правительства №47).

2. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года N 64

3. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» приняты и введены в действие с 1 октября 2003 г. постановлением Госстроя России от 23.06.2003 г. № 109

4. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» приняты и введены в действие с 01.01.2004 г. постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 г. № 115

5. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» – «Определение технического состояния (физического износа) здания, строения, сооружения».

6. «Правила оценки физического износа жилых зданий» Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Приведенный список не является исчерпывающим. На областном и муниципальном уровне имеются правовые акты по вопросам правил и программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Какие законы и правовые акты необходимо использовать в защите своих прав

Приводим список основных законодательных и иных правовых актов

1. Конституция Российской Федерации
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ
3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
4. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
5. Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 09.02.2009 N 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ т 14.11.2002 N 138-ФЗ
8. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»
9. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»
11. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
12. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

14. Определение Конституционного Суда РФ от 05.03.2009 N 376-О-П «По жалобе гражданина Алексеева Романа Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации»

15. Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2009 N 1368-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб граждан Артюкиной Марии Васильевны, Кошолкиной Марии Владимировны, Федотова Сергея Владимировича, Федотовой Людмилы Сергеевны, Фисунова Владимира Ивановича, Честных Владимира Ивановича и Шарковой Алевтины Владимировны на нарушение их конституционных прав частью 3 статьи 6, частью 2 статьи 57 и частью 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Как получить документальное подтверждение вашей уверенности в непригодности жилища для проживания

Чтобы получить доказательства не соответствия вашего жилища установленным требованиям, вам потребуется воспользоваться конституционными правами на обращение и на доступ к информации о деятельности органов власти. Объем этих прав и порядок их реализации установлен в следующих законах:

– Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 09.02.2009 N 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

Используя свои права, прежде всего, необходимо получить всю возможную информацию о вашем жилом доме (квартире). К ней относится: постановления (распоряжения) государственного или муниципального органа, касающиеся вашего дома (квартиры); технический паспорт дома (квартиры); акты обследования жилого помещения и/или дома в целом; ответы органов власти на обращения жителей; заключение межведомственной комиссии по оценке пригодности дома (квартиры) для проживания, решения судов (если они были) и проч.

В соответствии с названными законами вы можете обратиться с заявлением в местную администрацию (или государственный ор-

ган, в ведении которого находится жилой дом, квартира), в котором попросить предоставить вам возможность ознакомиться со всеми документами, которые там имеются, по вашему дому (квартире). Реализация права на ознакомление означает возможность снятия копий со всех документов. Отсутствие ответа на обращение или отказ в ознакомлении вы можете обжаловать в прокуратуру или суд. Обращаясь с жалобой в суд на нарушение права на обращение, вы можете требовать также присуждения вам компенсации за причиненный моральный вред (это предусмотрено законом).

Полезный совет.

В отношениях граждан с государственными и муниципальными органами рекомендуем исходить из того, что эти отношения носят официальный характер и осуществляются путем обмена письменными документами. Только в этом случае вы будете иметь на руках доказательства, которые, в случае необходимости, можно будет предъявить суду. Устные ответы чиновников на ваши вопросы юридического значения не имеют, поскольку сообщенные факты не могут быть вами доказаны, а должностные лица имеют возможность отказаться от своих слов.

Ознакомившись с нормативными правовыми актами и документами, содержащими информацию о вашем доме (квартире), вы сможете понять, насколько ваше жилье отвечает установленным требованиям. В случае если вы убедились, что жилище, которое вы занимаете, им не соответствует, возникает вопрос – что делать дальше?

Обращение в государственные или муниципальные органы

Получив документально подтвержденную информацию о состоянии дома, вам следует сделать следующий шаг. Нужно обратиться в межведомственную комиссию для оценки жилых помещений соответствующего уровня (муниципального, областного или федерального, в зависимости от того, в чьей собственности находится жилой дом), деятельность которой предусмотрена Постановлением Правительства №47 (если ваш дом не обследовался этой комиссией и по нему не принималось какое-либо

решение) с письменным заявлением о проведении оценки соответствия помещения установленным требованиям.

Примечание:

Если вы узнали, что в отношении вашего жилища органами власти уже были приняты какие-либо решения, и вы считаете, что они нарушили ваши права, нужно их оспорить в суде (ст. 254 ГПК РФ). Срок для подачи заявления об оспаривании – три месяца с момента, когда вам стало известно о нарушении ваших прав.

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя), либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в этом Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В течение 30 дней комиссия обязана подготовить заключение о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным требованиям и пригодным (непригодным) для проживания (далее – заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции с соблюдением всех требований Постановлением Правительства №47.

Примечание:

В случае, если вы не получили ответа по истечении этого срока, у вас возникает право обжаловать бездействие комиссии в прокуратуру или суд. При этом прокуратура будет рассматривать вашу жалобу в срок до 30 дней. В то же время, суд обязан рассмотреть такую жалобу в срок до 10 дней, но нет гарантий, что этот срок будет выдержан.

По итогам работы комиссии и на основании полученного заключения орган местного самоуправления (или федеральный орган исполнительной власти, или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации) **обязан принять решение и издать распоряжение** с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу

или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Следует иметь в виду, что Комиссия в 5-дневный срок **обязана** направить по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю.

Заключение межведомственной комиссии является оценкой состояния жилого дома (квартиры) и само по себе не обязывает кого-либо что-то делать. Заключение межведомственной комиссии может быть обжаловано в указанном порядке, если вы не согласны с её выводами.

В случае не принятия государственным или муниципальным органом указанного распоряжения (что бывает часто) или вашего несогласия с принятым решением, вам следует это обжаловать в суде.

Примечание:

Обращаем внимание, что в тех случаях, когда законом или иным правовым актом установлена какая-либо обязанность государственного или муниципального органа, это автоматически означает, что у гражданина есть соответствующее право. Из этого следует, что невыполнение государством этой обязанности является нарушением прав человека и может быть обжаловано в установленном порядке, а именно: в вышестоящий в порядке подчиненности орган, в прокуратуру или в суд.

Обжалование действий (бездействия) в прокуратуру

В соответствии с законом (*Федеральный закон от 17.01.1992 N 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»)* прокуроры осуществляют общий надзор за соблюдением законов гражданами, организациями, предприятиями, учреждениями, а также государственными и муниципальными органами. Прокуратура обязана проверить любую жалобу, в которой идет речь о нарушении закона. Для этого в ней должна содержаться следующая информация:

– какому прокурору адресована жалоба. Обращаться следует в прокуратуру по месту совершения нарушения ваших прав или месту нахождения нарушителя.

– ваши ФИО, домашний адрес, телефон

– название обращения – Жалоба

– суть дела – изложение в хронологическом порядке событий приведших к нарушению ваших прав, а также фактов, имеющих отношение к делу.

– указание, какое право было нарушено (см. главу 2 Конституции РФ);

– ваши требования, в том числе: 1) признать соответствующие действия (бездействие) незаконными, 2) принять меры прокурорского реагирования, вплоть до обращения в суд с иском в защиту ваших жилищных прав (см. ст. 45 ГПК РФ), 3) уведомить вас о принятом решении.

– подпись и дата.

К жалобе необходимо приобщить копии документов, имеющих отношение к делу и подтверждающих ваши доводы.

Жалоба может быть подана на личном приеме соответствующему прокурору, либо отправлена по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения жалобы – до 30 дней. О продлении срока вас обязаны уведомить. Рекомендуем сохранять копии ваших жалоб с отметкой об их подаче и квитанции об их отправлении по почте. Нарушение срока является нарушением конституционного права на обращение, равно как и ответ не по существу поставленных в жалобе вопросов.

Решение по вашей жалобе, либо бездействие прокурора может быть обжаловано вышестоящему прокурору или в суд.

Следует иметь в виду, что проверка вашей жалобы органами прокуратуры будет происходить по закрытой от вас процедуре и вы никак не сможете повлиять на её ход.

В соответствии с ч.2 ст. 24 Конституции РФ вы имеете право на ознакомление с любыми документами и материалами, непосредственно затрагивающими ваши права и свободы, во всех государственных и муниципальных органах, в том числе с материалами прокурорской проверки по вашей жалобе.

Обращение в суд с заявлением об оспаривании действий (бездействия) государственных или муниципальных органов, а также их должностных лиц

Обращение в суд с жалобой на действия (бездействие) государственных или муниципальных органов, нарушивших ваши права, является крайней мерой. Этот способ защиты прав имеет свои достоинства и недостатки.

К числу недостатков, по нашему мнению, относится следующее:

– Как правило, довольно длительное рассмотрение дела. Это обычно связано с большой загруженностью судов.

– Необходимость иметь юридические знания или квалифицированную помощь, чтобы выступать в суде на равных со стороной, чьи действия вы оспариваете.

К числу преимуществ можно отнести следующее:

1. Вы будете иметь доступ ко всей информации, поступившей в суд по вашей жалобе. Материалы судебного дела желательно иметь в копии.

2. Вы будете иметь возможность пользоваться процессуальными правами в ходе рассмотрения жалобы. Для этого нужно, как минимум, ознакомиться с Гражданским процессуальным кодексом РФ.

3. Рассмотрение жалобы будет проходить в открытом судебном процессе на условиях состязательности и равенства сторон с возможностью вести аудиозапись.

4. Суд будет обязан вести рассмотрение жалобы в строгом соответствии с требованиями процессуального закона и вынести законное и обоснованное решение.

5. Решение суда можно будет обжаловать в вышестоящий суд

6. Решение суда второй инстанции, не защитившего ваши права, открывает вам возможность для подачи жалобы в Европейский суд по правам человека.

7. Решение суда, вступившее в законную силу, подлежит обязательному исполнению, в том числе и принудительному. Злостное уклонение от исполнения решения суда влечет уголовную ответственность.

Обращение в суд с заявлением об оспаривании действий (бездействия) государственных или муниципальных органов, а также их должностных лиц, оплачивается небольшой государственной пошлиной. Её размер и реквизиты учреждения – получателя платежа, вы можете узнать в соответствующем суде.

Рассмотрение судом дел возникающих из публичных правоотношений (именно об этом идет речь в настоящем случае), осуществляется по правилам рассмотрения гражданских дел с некоторыми особенностями.

Первое. Срок для обращения в суд составляет три месяца с момента, когда гражданину стало известно об этом.

Второе. Заявление может быть подано в суд по месту нахождения органа или лица, чьи действия обжалуются, либо по месту жительства гражданина.

Третье. В заявлении об оспаривании действий (бездействия) государственных или муниципальных органов, а также их должностных лиц должно быть указано, какие решения, действия или бездействие должны быть признаны незаконными и какие права и свободы нарушены.

Четвертое. Заявление подлежит рассмотрению судом в течение 10 дней.

Пятое. По данной категории дел не предусмотрено вынесение заочного решения.

Шестое. За неявку в суд представителя государственного или муниципального органа либо должностного лица, в случае признания судом такой явки обязательной, а также в случае не предоставления запрошенной судом информации, суд может наложить на виновных штраф до 1 тысячи рублей.

Седьмое. Бремя доказывания законности действий (бездействия) лежит на государственном или муниципальном органе или должностном лице. Гражданину нужно лишь предоставить суду доказательства, подтверждающие факт нарушения.

Восьмое. Суд, установив факт незаконности действий (бездействия) государственного или муниципального органа, а также их должностных лиц, принимает решение об обязанности устранить в полном объеме допущенное нарушение.

Девятое. Решение суда подлежит обязательному исполнению, в том числе принудительному. Для того чтобы оно было исполнено, исполнительный лист, выданный судом, следует передать в соответствующее подразделение Службы судебных приставов.

Информация о компетенции Уполномоченного

Уполномоченный по правам человека в Иркутской области, действующий на основании Закона Иркутской области от 07.10.2009 № 69/35-оз «Об Уполномоченном по правам человека в Иркутской области», рассматривает письменные жалобы граждан, находящихся на территории области, на решения или действия (бездействие) органов государственной власти области, иных государственных органов области, органов местного самоуправления и их должностных лиц в случаях, если ранее заявитель не обжаловал эти решения, действия (бездействие) в судебном порядке и обжаловал эти решения, действия (бездействие) в вышестоящий в порядке подчиненности орган или к должностному лицу, но не согласен с решениями, принятыми по его жалобе.

Уполномоченный осуществляет прием граждан и оказывает гражданам бесплатную юридическую консультационную помощь по вопросам своей деятельности; разъясняет заявителю средства, которые он вправе использовать для защиты своих прав и свобод.

Уполномоченный не рассматривает жалобы на законы области и иные нормативные правовые акты области, нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований области, иные муниципальные нормативные правовые акты.

По результатам рассмотрения жалобы Уполномоченный вправе:

1) обратиться в соответствующие органы государственной власти области, иные государственные органы области и (или) органы местного самоуправления с заявлением о возбуждении дисциплинарного или административного производства в отношении их должностных лиц, в решениях или действиях (бездействии) которых усматриваются нарушения прав и свобод человека и гражданина;

2) в случае, если в процессе рассмотрения жалобы обнаруживаются признаки уголовно наказуемого деяния, передать имеющиеся в его распоряжении материалы органам, к ведению которых отнесено возбуждение уголовного дела, и прекратить дальнейшее рассмотрение жалобы, известив об этом заявителя;

3) в случае, если нарушение прав граждан касается действий (бездействия) или решения государственных органов Российской Федерации, а также представительств иностранных государств на территории области, направить им предложения о мерах по восстановлению нарушенных прав и свобод человека и гражданина,

передав соответствующие материалы Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации и в соответствующий компетентный орган;

4) обратиться в органы прокуратуры с заявлением о проверке законности и обоснованности решений или действий (бездействия) органов государственной власти области, иных государственных органов области, органов местного самоуправления или должностных лиц.

Уполномоченный не заменяет и не подменяет иные государственные органы, он также не вправе выступать в качестве представителя гражданина в суде.

Заключение

Столкнувшись с нарушением своих прав и свобод, мы должны понимать, что добиться их защиты и восстановления можно только действуя активно и грамотно. Это требует сил, времени, знаний и средств. Поэтому нужно настраиваться на то, что результат может быть получен не скоро, что органы и лица, нарушившие ваши права, будут всячески противодействовать.

Наши рекомендации носят самый общий характер в силу того, что каждая жизненная ситуации уникальна и требует индивидуального подхода. Хорошо если вам удастся найти грамотного юриста, который помогал бы вам в защите своих прав. Вместе с тем, сегодня есть возможность найти информацию, которая поможет вам самостоятельно достичь результата.

Дополнительные сведения по проблеме соблюдения жилищных прав при переселении из ветхого и аварийного жилья вы может получить, ознакомившись со Специальным докладом Уполномоченного по правам человека в Иркутской области размещенного на сети Интернет по адресу: http://ombudsman.r38.ru/gi/268.

Желаем вам успеха.

И.З.Зелент

Содержание

Введение 3

Какие жилые помещения считаются не отвечающими установленным требованиям 5

Какие законы и правовые акты необходимо использовать в защите своих прав 6

Как получить документальное подтверждение вашей уверенности в непригодности жилища для проживания 7

Обращение в государственные или муниципальные органы 8

Обжалование действий (бездействия) в прокуратуру 10

Обращение в суд с заявлением об оспаривании действий (бездействия) государственных или муниципальных органов, а также их должностных лиц....12

Информация о компетенции Уполномоченного....14

Заключение 15

Тираж 1 000 экз.
Отпечатано в типографии «Оттиск»
664025, г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 28.
тел. 34-32-34.
E-mail: ottisk@irmail.ru