

ПРОКУРАТУРА ГОРОДА ЛЕНИНСКА-КУЗНЕЦКОГО разъясняет права граждан при переселении из аварийного жилья

В соответствии с положениями статьи 32 Жилищного кодекса РФ обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, производится путем выкупа такого жилого помещения по выкупной цене либо предоставления другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение по соглашению с собственником. При этом, если собственник не согласен с предложенным вариантом предоставляемого жилого помещения с зачетом стоимости занимаемого жилого помещения, жилое помещение изымается путем его выкупа по выкупной цене. В постановлении Пленума Верховного суда РФ от 02.06.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» разъяснено, что суд не вправе обязать органы государственной власти или органы местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Выселение в таких случаях из жилых помещений, занимаемых гражданами по договору социального найма, производится в порядке, предусмотренном статьями 86 - 89 Жилищного кодекса РФ. В соответствии со статьей 85 Жилищного кодекса РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение признано непригодным для проживания. Согласно статье 86 Жилищного кодекса РФ, если дом, в котором находится помещение, подлежит сносу, то выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

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

Из указанных правовых норм следует, что предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними условиями. При этом следует иметь в виду, что, предоставляемое благоустроенное жилое помещение, в связи с выселением из аварийного дома, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий. В связи с этим иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются (например, количество человек, зарегистрированных на данной жилой площади). Граждане, состоящие на учете как нуждающиеся в жилом помещении, в таких случаях сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 Жилищного кодекса РФ).

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

Согласно части 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при выявлении таких нарушений прокурор вправе обратиться в суд, с заявлением в защиту нарушенных жилищных прав граждан с иском о предоставлении им других благоустроенных жилых помещений, соответствующим предъявляемым выше требованиям.

При нарушении законодательства Российской Федерации граждане могут обратиться за защитой нарушенных прав в прокуратуру города Ленинска-Кузнецкого.