

Приватизация жилья в общежитиях СО РАН

Читайте в номере:

- Проблемы нашего общежития, с. 2
- Пропускная система, с. 2
- Возможна ли приватизация жилья в общежитиях СО РАН, с. 3
- При каких условиях СО РАН может выселить из общежития, с. 4
- Исковое заявление о признании проживания по договору социального найма, с. 4

Общежития СО РАН: история, состояние, проблемы...

В настоящее время у Сибирского отделения РАН числятся семь общежитий (пр. Строителей, 13; Ильича, 21; Ученых, 8; Золото долинская, 29; Русская, 35; Терешковой, 48; Академическая, 2а), пять из которых, самых больших, находятся в верхней зоне Академгородка. Всего в этих общежитиях проживают около 2-х тысяч человек. Система общежитий СО РАН сложилась в середине 60-х – начале 70-х годов и в дальнейшем практически не развивалась.

Следует сразу отметить, что в общежитиях СО РАН с самого начала нарушались установленные государством нормы заселения, содержания и эксплуатации общежитий. Вместо установленных санитарных правил норм заселения для студенческих общежитий 6 кв.м на человека (а заселялись общежития в основном сотрудниками СО РАН с высшим образованием, общежития №3 и №4 так и назывались аспирантскими) общежития заселялись в соответствии с нормами, установленными для рабочих общежитий – 4,5 кв.м на человека.

Предусмотренные жилищным законодательством и нормативными актами помещения общего пользования для удовлетворения бытовых, культурных и иных потребностей проживающих либо вообще отсутствовали, либо были укомплектованы лишь частично, в несколько раз ниже установленных нормативов. Жалобы жителей на неудовлетворительные условия проживания должностными лицами и структурами СО РАН, как правило, игнорировались.

Особенно было незавидным положение проживающих в общежитиях семей. Проживание семей в общежитиях для одиночек запрещалось (и запрещается), обещания строить мало семейные дома так и остались обещаниями, а названное семейным общежитие на Терешковой, 48 давало семейным только официальную прописку при невозможных условиях проживания – в блок из 2-х комнат, предназначенный по санитарным нормам на проживание 3-х одиноких граждан, селили 2 семьи по 3-4 человека в каждой (по санитарным правилам каждой семье в общежитии для семейных полагался, и полагается, отдельный блок с кухней и санузлом), при этом имевшиеся общие помещения бытового и культурного назначения делились на клетушки и также заселялись.

Некоторую отдушину для семейных предоставляла только проводившаяся в 80-х годах политика расселения семейных из общежитий, но действовала она только несколько лет и далеко не всех коснулась. Что же касается предоставления благоустроенного жилья одиноким гражданам, то, как правило, в очереди на получение жилья их не включали и жилье не предоставляли. В результате сейчас в общежитиях СО РАН проживает большое количество людей пенсионного и предпенсионного возраста. Не улучшило си-

туацию для жителей общежитий и создание единых очередей на получение жилья в середине 80-х годов, т.к. обычно жильцы общежитий при составлении списков ставились в конец очереди и до кризиса 90-х годов просто не успели получить жилье. С начала кризиса 90-х годов прекратилось обеспечение общежитий мебелью, бельем и другими предметами культурно-бытового назначения, а помещения культурно-бытового назначения стали усиленно либо заселяться, либо сдаваться в аренду.

В связи со значительными сокращениями штатов в организациях СО РАН многие сотрудники институтов вынуждены были искать себе другое место работы, в том числе и за пределами Советского района. Предусмотренных законодательством мер по их высе-

ли из-за их неверного размещения, превышает допустимые санитарные нормы. В ответ на запрос районной администрации УД СО РАН признало факт нарушения строительных и санитарных норм размещением сантехники на смежных стенах, но устранять эти нарушения отказалось. Что же касается недопустимого уровня шума, то в ответе говорилось, что «эти общежития находятся вдали от магистралей с интенсивным движением транспорта, а также в зданиях общежитий не располагаются производственные и другие помещения, функционирование которых влияет на уровень шума и вибраций в жилых помещениях». Администрация Советского района, по-видимому не желая ссориться с СО РАН, в рассмотрении заявлений домкомов о признании малых комнат непригодными для



проживания отказала. Проведенная впоследствии экспертиза уровня шума от сантехнических приборов показала значительное превышение санитарных норм, так что есть все основания житьем этих комнат в судебном порядке добиваться признания этих комнат не пригодными для постоянного проживания, предоставления взамен благоустроенного жилья в соответствии с нормами предоставления (15 кв.м на человека) по договору социального найма с правом приватизации и взысканием с СО РАН компенсации морального вреда за все время проживания в этих комнатах.

В последние годы руководители СО РАН неоднократно высказывали намерения избавиться от нежелательных жильцов общежитий путем их выселения под различными предлогами. Осенью 2007 г. началась практическая реализация этих намерений, для начала с введения пропускной системы, что вызвало резкое недовольство жителей общежитий. В различные инстанции посыпались жалобы и заявления (в районную, городскую, областную администрации; к руководству Сибирского федерального округа; в президентскую администрацию; в прокуратуру различных уровней), развернулась форменная война в интернете; пошла волна публикаций в местной и центральной прессе. Все последующие события показали, что администрация СО РАН слабо представляет существующие проблемы в своих общежитиях, не желает их конструктивно обсуждать и решать, прибегает к противоправным методам.

Попытка руководства УД СО РАН добиться одобрения своих действий по введению пропускной системы на встрече 30 января 2008 г. с представителями общежитий (а часть присутствующих явно была подобрана заведующими общежитиями) не нашла поддержки на этой встрече. На состоявшемся в тот же день собрании была создана инициативная группа из представителей общежитий, которая занялась координацией действий в защиту прав граждан, проживающих в общежитиях СО РАН. Одной из акций этой группы было проведение 30 марта пикетирования Президиума СО РАН. Местная районная пресса эту акцию в основном замолчала (кроме «Бумеранга»), хотя пикетирование было широко показано по телевидению и отражено в центральной печати. Публикация статьи «Как бы нам к согласию прийти» в сорановской газете «Наука в Сибири» от 3 апреля 2008 г., в которой грубо искажались основные идеи пикета и в предвзятом виде представлялись его участники, лишней раз показала, что руководство СО РАН ни на разумные компромиссы, ни на соблюдение законных прав граждан идти не намерено, на равноправный диалог рассчитывать не приходится (достаточно сослаться на приказ №20 от 15.02.08 ГУП «ЖКХ ННЦ СО РАН», которым с 1 марта 2008 г. для жителей общежитий вводятся нормативы потребления коммунальных услуг по электрооснабжению, установленные для жилых многоквартирных домов, оборудованных стационарными электроплитами, при этом оплата электроэнергии жильцам этих комнат приравнивается к оплате полноценной однокомнатной квартиры с оборудованной электроплитой и другими электроприборами кухней!). Рассчитывать на то, что обращения в различные местные и центральные инстанции, дадут ощутимый положительный эффект, не приходится; мы будем получать в ответ более или менее благообразные отписки (что и происходит в настоящее время). Решать свои проблемы мы должны сами – пикетами, митингами, акциями гражданского неповиновения, обращениями в суд (первые судебные иски уже пошли!).

Наши требования:

- обеспечение нормы жилой площади не менее 6 кв.м на человека;
- прекращение практики временной регистрации на местах, где имеются жильцы с постоянной пропиской;
- каждой семье отдельный жилой блок в соответствии с санитарными нормами (не менее 6 кв.м жилой площади на человека и не более 3-х человек в одной комнате, с кухней, оборудованным душем или ванной санузлом, прихожей);
- предоставление жителям односток (Золото долинская, 29 и Ученых, 8) благоустроенного жилья по нормам предоставления 15 кв.м на человека или отдельного блока в общежитии;
- заключение договоров социального найма;
- признание права на приватизацию занимаемых помещений гражданами с трудовым стажем 10 и более лет.

Председатель Совета ТОС микрорайона «Верхняя зона»
В.В. Ажеганов

ПРОБЛЕМЫ НАШЕГО ОБЩЕЖИТИЯ

В средствах массовой информации не принято писать об общежитиях, о проблемах и нуждах их жильцов. Только последнее время замелькали заголовки и статьи в газетах, сообщившие о пикете, проведенном жильцами шести общежитий в защиту своих прав, против пропускного режима, который вводится в наших домах. Многие статьи мы читали и почти в каждой: чего же они хотят? Пропускная система – благо для жильцов. Или: после пикета они уезжали на автомобилях! И вообще это были не они. Кто же участвовал в пикете, и для чего это было нужно?

Наше общежитие заселялось с 1975 года. Тогда оно считалось аспирантским, но ордера на койко-место выдавались и молодым врачам, и воспитателям и работникам торговли, аспирантам конечно тоже. Общежитие предназначалось для одиноких и делилось на две части: мужскую и женскую (дом наш похож на раскрытую книгу). Уже в 80-е годы эти две половинки смешались, образовывались семейные пары, рождались дети. Перед входом в общежитие выстроился ряд колясок, которые стояли и ночью на улице, никто их не заносил (да и не разрешали) и никто их не воровал. С 1983 года коляски начали пропадать или оставаться без колес. Мы добились, чтобы в доме была колясочная. При заселении в общежитие одиноком выдавалась кое-какая мебель (тумбочка, стол, стулья, даже кресла, стеллажи для книг, постельное белье). Семье ничего не выдавали, но и никто не огорчался, ведь главное комнату выделили. Все жили, работали и ждали свои очереди на получение квартир. Но пришла перестройка и все перестроила. На нас остановилась очередь

на получение бесплатных квартир, квартиры стали предлагать за миллионы, такие квартиры могли купить только очередники, улучшающие жилищные условия в квартире



меньшей площади, продав ее по рыночной стоимости. И мы оступились жить в общежитии. Дети выросли, окончили школу, институты, отслужили в армии.

На протяжении всего этого времени мы сами делали ремонты в своих комнатах, блоках, потому что материалы для ремонта в ЖЭУ нужно было ждать годами. Ремонт мы делаем и в своих комнатах и в общественных местах (коридор, бытовка). Замена сантехнического оборудования ведется также своими силами, за счет своих, семейных средств. На протяжении всех лет жизни пред-

ложения жильцов о создании игровой детской площадки попросту игнорируются. А в настоящее время вокруг дома только стоянки для автомобилей: от крыльца дома до крыльца юридического факультета университета – с одной стороны, а с другой – организовали огражденную автостоянку жильцы дома №23. С третьей стороны – лес, по которому «проложила» дорогу мусоровозка, почему непонятно, наверное, шоферу так удобнее, хотя дорога там никогда не было. Получается так что и места то нет для детской площадки. И скорой помощи не подъехать к крыльцу. Подвальное помещение постоянно сдается в аренду посторонним организациям, хотя могли там оборудовать спортивный зал для детей дома. Подросший обращались с такой просьбой к заведующей, но им было отказано.

Проблем в нашем доме хватает. Взять хотя бы квартплату, в частности плату за электроэнергию, которую начисляют по квартирным нормам, а наш дом считается общежитием, где должны быть оборудованы кухни, прачечные, бытовки. В помещениях, которые предназначены для кухонь, проходит мусорная труба, на нижних этажах там просто не-

возможно находиться, не говоря уже о приготовлении пищи. В каждой кухне стоит одна (!) плита с недействующими (!) конфорками, предназначенная на весь этаж одного крыла, а это шесть двухкомнатных блоков. Поэтому мы давно уже оборудовали кухни в своих комнатах. В доме отсутствует камера хранения, хотя раньше она была, и можно было сдавать какие-то вещи (сезонные) на временное хранение. Раньше велась смена постельного белья для одиноких, сейчас этого нет. Какие же признаки общежития присутствуют в нашем доме еще или отсутствуют? Мы думаем, их еще можно перечислять не малое количество.

Так, может, пропускная система вводится для того, чтобы подтвердить статус дома? А ведь у нас есть вахта, где сидят вахтеры, входная дверь закрывается на ключ и этого недостаточно? Нужны еще турникеты для блокирования входа или выхода жильцов или их гостей, или их пожилых родителей, которые иногда приезжают в гости. Нужны пропуска с фотографией. Для чего это нужно? Мы живем здесь по 20-30 лет, уже примелькались наши лица. Ах да, еще есть лица, которые проживают якобы нелегально. Как же они попали в наш дом? Ведь вселение происходит строго по ордерам, а сейчас еще и с подписанием договора найма специализированного жилья. Руководство СО РАН мотивирует введение пропускной системы, чтобы выявить нелегально живущих людей, но как получилось, что эти люди появились здесь? И почему из-за этого должны отвечать жильцы дома, которые постоянно проживают в нем? Вопросы и проблемы накапливались годами из-за того, что СО РАН не обеспечила жильем своих работников, не строились дома и общежития, а сейчас постановили решить проблему за счет нас и наших детей. Какой удар и с какой стороны еще нужно ждать от СО РАН?

ПИКЕТ – В ЗАЩИТУ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ЖИТЕЛЕЙ ОБЩЕЖИТИЙ

28 марта на ступеньках Президиума Сибирского отделения Российской Академии Наук состоялся пикет. В акции приняло участие свыше 30 жителей общежитий СО РАН, ко-

никет для доктора наук». Также отреагировало на пикет и Администрация СО РАН, поместив тенденциозную статью в газете «Наука Сибири» под названием «Как бы нам к согласию прийти?».

Автор этой желтой статьи утверждает, что будто бы данный пикет является «хорошо организованной PR-акцией», и ссылается на то, что она была организована активистами АКМ. Последние, действительно, помогли жителям организовать акцию, за что жильцы общежитий выразили им огромную благодарность. Но участниками акции, кто делал плакаты, скандировал лозунги, были жильцы общежитий, жилищные права которых ущемляются. А среди участников акции, которых насчитывалось свыше 30 человек, членов АКМ было не более 5 человек.

И жителям общежитий не надо обращать внимание на желтые статьи тех авторов, которые сплона обеспечены жильем и потому далеки от нужд людей, которые уже более 10–20 лет не видят просвета в улучшении своих жилищных условиях, а продолжать и далее отстаивать свои права путем проведения массовых акций протеста.



которые требовали отмены пропускной системы в общежитиях и признания права на приватизацию жилья.

В 12 часов дня были развернуты плакаты, протестующие стали скандировать лозунги, а журналисты брать интервью. До прохожих долносились: «Приватизация – наше законное право!», «Приватизировал дворец, дай приватизировать хижину!», «Долой пропускную систему!», «Ставьте турникеты в свои элитные дома и коттеджи!», «Охранникам ЧОПа дали наказ – теперь наше жилье охраняют от нас!».

Пикет уже нашел широкий отклик в средствах массовой информации. Была напечатана статья в «Российской газете» (01.04.08) «Тур-

Введение пропускной системы - лишний повод напомнить жильцам, что они не имеют права на эту жилплощадь даже в перспективе

В общежитиях СО РАН, где проживает около 10 процентов всех научных сотрудников Сибирского отделения, с сентября 2007 г. усиленно вводится пропускная система. Теперь жители общежитий могут попасть домой только после предъявления пропусков специального образца. Во всех общежитиях уже возведены турникеты и будки для вахтеров, зароможающие холы первых этажей и полностью перекрывающие главный вход, закрывая и основной путь эвакуации в случае чрезвычайных ситуаций.

Согласно первоначальному Положению о пропускной системе, нанятые Администрацией СО РАН сотрудники частного охранного агентства могли не пропускать в общежитие посторонних лиц, в том числе родственников (супругов, малолетних детей), гостей. Также сотрудники данного агентства могли подвергнуть незаконному обыску личные вещи жильцов общежитий.

Данные пункты Положения были обжалованы жителями общежитий в прокуратуру, и они были отменены как незаконные. Тем не менее, СО РАН продолжает вводить пропуск-

ную систему в общежитиях.

Руководитель УД СО РАН Д. Верховод утверждает, что введение пропускной системы якобы позволит выявить лиц, которые незаконно проживают в общежитиях СО РАН. Это, по утверждению Д. Верховода, лица, арендующие комнаты у постоянных жильцов, которые не проживают более в СО РАН, но зарегистрированные в общежитии.

Данный аргумент является смешным. Все проживающие в общежитии лица находятся на учете СО РАН, проживают там на основании выданных ордеров, с постоянной или временной регистрацией. Лица же, которые бы проживали в общежитиях без ведома СО РАН, просто нет. Если такие нелегалы и есть, то их можно легко обнаружить с помощью обычных проверок и безо всяких пропускных систем.

Более того, те из жителей общежитий, которые более не живут в общежитиях, но зарегистрированы в них, всегда на виду у СО РАН, о них хорошо известно и СО РАН не спешит выселять их, получая от них оплату коммунальных услуг, а им предоставляя возможность нелегально сдавать свои комнаты в общежитии.



ПРАВОВАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Юрисконсульт ТООП «Сибирский Региональный профцентр» Денисюк А.В.

Возможна ли приватизация жилья в общежитиях СО РАН?

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность.

Установленный законом срок приватизации — до 1 марта 2010 года.

Однако ст. 4 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ» устанавливает ограничения на приватизацию некоторых жилых помещений. В частности, не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в общежитиях. Это означает, по общему правилу, что жилые помещения в общежитиях не могут быть приватизированы.

Общежития СО РАН входят в федеральную собственность, находятся на балансе СО РАН и везде числятся как общежития.

Именно на основании этого Администрация СО РАН и отказывает жильцам общежитий в праве на приватизацию жилья.

Спрашивается тогда, действительно ли невозможна приватизация жилых помещений в общежитиях СО РАН?

Можно с уверенностью утверждать, что приватизация жилых помещений в общежитиях СО РАН вполне возможна. И здесь все дело зависит от воли самих жильцов общежитий, насколько они способны решительно и до конца бороться за свои жилищные права. А закон всецело на их стороне, сколько бы не твердила об обратном Администрация СО РАН.

Ст. 7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Эти общежития утрачивают статус общежитий и приобретают статус жилого дома социального назначения, а с гражданами, проживающих в них, заключается договор социального найма, и они получают право на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

Однако общежития СО РАН относятся к федеральной собственности, а не муниципальной.

И жильцы общежитий дома № 21 по ул. Ильича, № 8 по ул. Ученых, № 29 по ул. Золотодолинской, № 35 по ул. Русской, № 48 по ул. Терешковой уже подали Заявления в мэрию г. Новосибирска с просьбой инициировать передачу указанных общежитий в муниципальную собственность и заключения с ними договора социального найма.

Под Заявлением стоит более 215 подписей жильцов данных жилых домов. Но многие жильцы общежитий, которые еще работают в СО РАН, боятся ставить свои подписи, поскольку могут последовать ответные меры со стороны Администрации СО РАН.

Но как быть, если мэрия откажет в удовлетворении просьбы жильцов общежитий? Возможна ли в этом случае приватизация занимаемых жилых помещений?

Вполне возможна, поскольку данные общежития относятся к государственной собственности (ведомственный фонд), а значит, те жилые помещения, которые снимаются на условиях социального найма, могут быть приватизированы в порядке ст. 2 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Это право на приватизацию жилья подтвердил и Верховный суд РФ в своем Постановлении от 06.02.2008 г., указав, что право на бесплатную приватизацию жилья имеют **граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая и ведомственный фонд.**

В связи с этим, жильцы общежитий предприняли следующие шаги, стараясь добиться своего права на приватизацию жилья и через суд:

Во-первых, уже более 10 жильцов общежитий подготовили и подали в суд исковые заявления о признании проживания по договору социального найма.

Администрация СО РАН требует от жильцов общежитий заключения договора найма специализированного жилого помещения. По этому договору, жилые помещения предоставляются во временное пользование на период работы или учебы.

Это означает, что при прекращении трудовых отношений нанятеля с СО РАН он подлежит выселению. Такие договоры ни в коем случае нельзя заключать. Необходимо через суд добиваться признания проживания именно по договору социального найма.

И жильцы данных жилых домов с постоянной регистрацией имеют достаточно веские основания добиваться заключения именно договора социального найма. Какие это основания?

- большая часть жильцов общежитий проживают в комнатах на основании **ордера** и имеют **постоянную** регистрацию;
- часть жильцов общежитий **уже давно не связана с трудовыми отношениями СО РАН** (многие получили комнаты даже никогда и не работая в организациях СО РАН);
- значительная часть жильцов проживают в данных общежитиях **10, 20 и более лет, многие с семьями, по закону уже не подлежат выселению без предоставления другой жилой площади;**
- жильцы общежитий **обзавелись своим хозяйством, мебелью, электроплитками и прочее**, а общие помещения общежитий уже давно не используются по назначению;
- жильцы общежитий оплачивают наем жилого помещения и коммунальные услуги **по составу и объему, как и наниматели жилого помещения по договору социального найма;**
- в общежитиях проживают **вперемежку как одинокие, так и с семьями, как и в обычных жилых домах социального назначения.**

Чем же, спрашивается, отличается проживание жильцов данных общежитий от проживания жильцов в обычном многоквартирном жилом доме? Абсолютно ничем. Где же здесь временное проживание на период работы или учебы?

В данной газете приводится Типовое исковое заявление о признании проживания по договору социального найма. В конце иско-

вого заявления в приложении указано, какие документы нужно собирать для подачи иска в суд.

Ситуация немного сложнее с жильцами, которые сохранили еще трудовые отношения с СО РАН. Но и здесь приватизация вполне возможна, если тем более наниматель не подлежит выселению без предоставления другой жилой площади.

Но намного сложнее случаи, когда жильцы дома заключили Договор найма специализированного жилого помещения и получили жилое помещение во **временное** пользование на **период работы**. Однако и эта категория жильцов может добиваться признания проживания именно по договору социального найма.

Что выигрывают жильцы общежитий, если суд признает, что они проживают по договору социального найма?

Это означает, что жильцы общежитий опять пойдут в суд и уже на основании ст. 2 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» будут добиваться признания за собой права на приватизацию жилья. Это, конечно, в случае, если СО РАН опять откажет им в праве на приватизацию.

Надо сказать, что имеются уже многочисленные судебные прецеденты в других регионах, когда жильцам общежитий (которые имеют постоянную регистрацию, давно уже живут в доме, не подлежат выселению без предоставления другой жилой площади и др.) удавалось через суд добиться приватизации занимаемых ими жилых помещений **даже несмотря на то, что данные жилые дома сохраняли статус общежития.**

Такой же позиции придерживается и депутат Государственной Думы РФ Хованская Г.П., принимавшая активное участие в разработке Жилищного кодекса РФ. В своем ответе от 16 апреля 2008 г. на письмо жителей общежития по ул. Ильича, 21 она отметила, что **«к отношениям по пользованию изолированными жилыми помещениями в указанных общежитиях должны применяться нормы ЖК РФ о договоре социального найма при условии что: 1) граждане не имеют иного жилого помещения; 2) занимаемое изолированное жилое помещение в общежитии фактически является для граждан местом их жительства; 3) граждане признаны или могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях; 4) граждане не могут в соответствии с ЖК РФ (не могли в соответствии с ЖК РСФСР) быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения».**

Во-вторых, в суд уже подан иск от жильца жилого дома № 21 по ул. Ильича о признании несоответствия данного жилого дома основным признакам общежития.

Дело в том, что от данных жилых домов, **кроме формальной регистрации**, уже давно ничего не осталось от общежития. Вопрос стоит так: к какой категории жилого фонда должен относиться данный жилой дом — к **специализированному** жилому фонду или к **жилому фонду социального назначения**, где жилые помещения снимаются на условиях социального найма? Данные жилые дома уже никак не могут относиться к общежитиям (специализированный жилой фонд):

- большая часть жителей имеет постоянную регистрацию, многие уже не работают в СО РАН или никогда там не работали, значительная часть уже не подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения;

- общие помещения культурно-бытового и подсобного назначения используются не по назначению, часть переоборудована в жилые помещения, а потому все бытовое хозяйство (приготовление пищи, стирка и пр.) жители общежитий ведут в своих комнатах, прихожих (куда СО РАН по своей же инициативе провела прохода высокого тока) и санузлах;

- в данных общежитиях уже давно не выдается мебель, постельные принадлежности и прочий инвентарь, а потому жители обзавелись своим хозяйством (мебель, диваны и т.д.);

- в общежитиях уже давно нет обслуживающего персонала, кроме коменданта, который уже давно не выполняет тех функций, которые он должен выполнять как заведующий общим хозяйством; и т.п.

Спрашивается, какое же это общежитие? Фактически, это обычный многоквартирный жилой дом, где жилые помещения снимаются на условиях социального найма.

Тем более надо учитывать, что СО РАН до сих пор не может предоставить (например, по дому на ул. Золотодолинской, 29) документов, подтверждающих правовой статус данного дома (регистрационного удостоверение, акт о приеме в эксплуатацию), и решение санэпидемстанции на заселение и эксплуатацию дома.

В Постановлении Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 указано в связи с вопросом о выселении граждан из общежитий, что **«следует проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др. Полученные доказательства должны быть исследованы в судебном заседании и оценены в совокупности. Только после этого суд вправе решить вопрос о том, распространяется ли на помещение, по поводу которого возник спор, правовой режим общежития».**

Если суд признает, что данный жилой дом является обычным жилым домом социального назначения, то с этим решением суда намного легче будет добиваться передачи данного жилого дома в муниципальную собственность или, как минимум, **снятия с данных жилых домов статуса общежития, исключения их из специализированного жилого фонда и включения их в жилой фонд социального назначения.**

Так что у жильцов данных жилых домов, по крайней мере той части жильцов, которые уже давно живут в общежитии и не подлежат выселению без предоставления другой жилой площади, есть все законные основания добиваться заключения с ними договоров социального найма и признания за ними права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

При каких условиях СО РАН может выселить из общежития

Многие жильцы общежития СО РАН сильно обеспокоены действиями Администрации СО РАН, направленных на то, чтобы освободить жилые помещения от тех жильцов, которые уже давно не работают в СО РАН.

Жильцы не без основания утверждают, что введение в общежитиях пропускной системы, принятие нового «Положения об общежитиях СО РАН», требование заключить Договор найма специализированного жилого помещения – это все звенья одной и той же цепи, а именно – в итоге освободить жилые помещения СО РАН от жильцов, которые уже не являются сотрудниками СО РАН.

И Администрация СО РАН этого даже не скрывает. В п. 3 Постановления Президиума СО РАН об утверждении «Положения об общежитиях СО РАН» написано: «Руководителям организаций СО РАН принять меры по соблюдению их сотрудниками, проживающими в общежитиях, Положения об общежитиях и Правил проживания в общежитиях, а также принять меры по освобождению жилых помещений лицами, прекратившими трудовые отношения с организациями СО РАН».

Остановимся коротко на вопросе о выселении из общежитий.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются на время работы или учебы, и если между нанимателем жилого помещения и СО РАН прекращаются трудовые отношения, то наниматель должен освободить занимаемое жилое помещение (ст. 103, п. 2 ст. 105 ЖК РФ).

Но закон вводит ограничения, при которых определенная категория граждан не подлежит выселению без предоставления другой жилой площади. Это означает, что данную категорию граждан можно выселить, но только предоставив им другое благоустроенное жилье. Те же, кто не по-

падает под данную категорию граждан, подлежат выселению без предоставления другой жилой площади, причем независимо от того, есть ли у них другое жилье или нет.

При этом нужно обязательно иметь в виду, что выселение из жилой площади производится только по решению суда. Администрация СО РАН не может самостоятельно выселить нанимателя.

А в случае, если СО РАН пропущен срок исковой давности (3 года), установленный для подачи в суд иска о выселении с момента, когда наниматель перестал работать в СО РАН, суд откажет в удовлетворении иска о выселении. При этом отсчет сроков исковой давности, чтобы суд отклонил требования истца.

Категория граждан, не подлежащих выселению без предоставления другой жилой площади, определяются ч. 2 ст. 102, ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, а также ст. 13 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», ст. 108, 110 ЖК РСФСР (утратившим силу).

По новому Жилищному Кодексу не подлежат выселению без предоставления другой жилой площади такие категории граждан, как пенсионеры по старости, члены семьи работника, которому было предоставлено жилье в общежитии и который умер, инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя или вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей и ряд других категорий граждан (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ).

Закон «О введении в действие ЖК РФ» расширяет список граждан, не подлежащих выселению без предоставления другой жилой площади. Ст. 13 данного закона гласит, что граждане, которые проживают в жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса РФ (до 1 марта

2005 г.), не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

Это означает, что граждане, которые получили жилье помещения в общежитии до 1 марта 2005 г., не могут быть выселены без предоставления другой жилой площади, если их выселение не допускалось Жилищным Кодексом РСФСР.

По ЖК РСФСР выселение без предоставления другой жилой площади подлежат только прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, обучающиеся в учебных заведениях и выбывших из них, другие работники предприятия, учреждения, организации, поселившиеся в общежитии в связи с работой, в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления (ст. 110 ЖК РСФСР).

Остальные работники предприятия, учреждения, организации, прекратившие работу по другим основаниям, не могли быть выселены без предоставления другой жилой площади.

Ст. 108 ЖК РСФСР еще более расширяет список граждан, не подлежащих выселению без предоставления другой жилой площади, например, это лица, проработавшие на предприятии, учреждении, организации не менее десяти лет; лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми и другие категории граждан.

Нужно иметь в виду, что категория граждан, не подлежащая по закону выселению без предоставления другой жилой площади, не может быть выселена без предоставления другой жилой площади только при условии, если они не являются нанимателями жилого помещения по договору социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, ст. 13 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»).

Членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители (ст. 31, 69 ЖК РФ).

Именно на это обстоятельство и рассчитывает Администрация СО РАН, в надежде, что если жильцы общежитий, по закону не подлежащие выселению без предоставления другой жилой площади, не работающие уже в СО РАН, каким-то образом улучшат свои жилищные условия, например путем приобретения другого жилья или получения жилья по договору социального найма в другом месте, то в этом случае данные жильцы могут быть свободно выселены без предоставления другой жилой площади.

Если СО РАН подает иск о выселении из общежития, нужно немедленно подавать ВСРЕЧНЫЙ ИСК о признании проживания по договору социального найма, поскольку жильцы данных общежитий имеют полное законное право на такое признание. Если суд это признает, то уже из общежития никак нельзя будет выселить.

Юриисконсульт ТООП «СРП»
Денисюк А.В.

ОБРАЗЕЦ

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании проживания по договору социального найма

В Советский районный суд г. Новосибирска

Истец: (Фамилия, имя, отчество квартиросъемщика и проживающих вместе с ним супруга и совершеннолетних детей, индекс и полный адрес, контактный телефон)

Ответчик: Сибирское отделение РАН, г. Новосибирск, ул. Терешковой, 30

Мэрия г. Новосибирска, г. Новосибирск, Красный проспект, 34

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о признании проживания по договору социального найма

Я (Ф.И.О.) проживаю в (адрес проживания, номер квартиры, площадь занимаемой квартиры или комнаты) на основании выданного мне ордера (указать номер ордера и дату выдачи). Я являюсь квартиросъемщиком данной квартиры (или комнаты). Вместе со мной проживают (указать Ф.И.О. проживающих вместе супруга и детей). Я (мой супруг и дети) имеем постоянную регистрацию в данной квартире (или комнате) с (дата регистрации) (Приложение 1,2,3,4).

Квартира, в которой я проживаю вместе с (супругом и детьми), располагается на (указать этаж дома) и состоит из двух жилых комнат (большая и маленькая комната), прихожей и совмещенного санузла.

(Указать, когда были приняты на работу, сколько лет проработали в учреждениях СО РАН, продолжите ли работать в СО РАН или имеете другую работу, сколько лет уже не работаете в СО РАН) (Приложение 5).

(Указать, когда и в связи с чем получили койко-место, комнату или квартиру в общежитии и в какой комнате или квартире проживаете на данный момент и с какого времени).

В данной квартире я фактически проживаю по договору социального найма, а не по договору найма специализированного жилого помещения, который заключается Администрацией СО РАН с временными жильцами общежития.

В соответствии со ст. 94 ЖК РФ Договор найма специализированного жилого помещения заключается для временного проживания граждан в период их работы, службы или учебы.

Однако я и (мой супруг и дети) имеем постоянную регистрацию, проживаю я в данном общежитии (указать, сколько лет), а в занимаемой комнате (указать, сколько лет проживаете). В учреждениях СО РАН я уже не работаю (указать, сколько лет уже не работаете), я не подлежу выселению без предоставления другой жилой площади.

Это означает, что я снимаю данную комнату по договору социального найма, в соответствии со ст. 60 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 60 ЖК РФ, по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующее от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

Договор социального найма заключается жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Жилой дом (указать адрес дома) уже давно не соответствует признакам общежития, которые определяются Примерным Положением об общежитиях, Санитарными нормами устройства, оборудования общежитий и другими нормативными актами. В соответствии с ними, в общежитии должны предусматриваться общие помещения культурно-бытового и подсобного назначения (общие кухни, помещения для стирки и сушки белья, для отдыха и занятий, камеры для хранения личных вещей и т.д.), которые должны оборудоваться мебелью и другим инвентарем в соответствии с нормативами.

Однако все эти помещения общего пользования формально фигурируют только в поэтажном плане здания, а фактически используются Администрацией СО РАН не по назначению.

Также в данном жилом доме уже давно нет и обслуживающего персонала, который должен быть в общежитиях для обслуживания общих помещений.

В силу этого, все бытовое хозяйство (стирка, сушка, глажение, приготовление пищи и т.д.) ведется мною (или моей супругой) с использованием занимаемой мною комнаты (комнаты), прихожей и совмещенного санузла.

Также в общежитии при вселении должны выдаваться мебель, по стельные принадлежности и другой инвентарь. Но я давно уже, поскольку проживаю постоянно, использую свою мебель (шкафы, столы, стулья и т.д.), постельные принадлежности и другой инвентарь.

Это означает, что я веду бытовое хозяйство так же, как в квартире, снимаемой гражданами на условиях договоров социального найма в жилых домах социального назначения.

В соответствии с п. 5 Примерного Положения об общежитиях, п. 1.7 Санитарных правил устройства, оборудования общежитий проживание семей в общежитиях для одиночек не допускается. Общежития могут быть только семейного типа, либо для одиночек. Но в данном жилом доме проживают как одиночки, так и семьи, как в обычных квартирах в жилых домах социального назначения.

Это означает, что квартира (указать номер квартиры) представляет собой обычную квартиру, которую я снимаю на условиях договора социального найма.

Администрация общежития несет бремя расходов как на капитальный, так и на текущий ремонт общежития (п. 16 Примерного Положения об общежитиях). В составе оплаты за коммунальные услуги должны учитываться оплата бытовых услуг, оказываемых обслуживающим персоналом, амортизация мебели, предоставленной жильцам общежитий, и другие услуги, которые обусловлены особенностями предоставления коммунально-бытовых услуг для проживающих в общежитиях.

Однако я оплачивал(а) и оплачиваю наем жилого помещения и коммунальные услуги по объему и составу, который действует для нанимателей жилого помещения по договору социального найма, в соответствии с действующими нормативными актами. Так, например, оплата за наем жилого помещения производится в соответствии с Постановлением мэрии г. Новосибирска от 17.12.2007 г. «О плате за наем жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда» (2,19 руб. за 1 кв. метр), а в оплату за коммунальные услуги входила и входит не только оплата расходов на содержание жилого помещения, но и расходов на текущий ремонт (9,15 руб. за кв. метр), как и для нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Плата за электричество, холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализацию также производится мною по соответствующим тарифам, установленных для нанимателей жилого помещения по договору социального найма в городе (Приложение 6).

Эти приведенные выше факты с убедительностью показывают, что я снимаю данную квартиру (комнату) по договору социального найма.

Однако СО РАН настаивает на заключении со мною договора найма специализированного жилого помещения, по которому жилое помеще-

предоставляется во временное пользование на период работы или учебы и наниматель жилого помещения по такому договору не обладает правами нанимателя по договору социального найма, в том числе и правом на приватизацию занимаемого им жилого помещения (Приложение 7).

Это является грубым нарушением моих законных прав на занимаемое мною жилое помещение.

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственности в порядке приватизации.

Ранее договор социального найма я не заключал(а), а проживаю в данной квартире на основании выданного мне ордера.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 60 ЖК РФ

ПРОШУ

1. Признать, что я и (мой супруг и дети) снимаем квартиру (или комнату в квартире) (указать номер) жилого дома (адрес дома) на условиях договора социального найма.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия ордера (номер ордера)
2. Копия выписки из домовой книги о прежней регистрации в (номер комнаты)
3. Выписка из домовой книги о регистрации в (номер комнаты)
4. Копии паспортов и свидетельств о рождении
5. Копия трудовой книжки
6. Копия расширенной выписки из лицевого счета за 2008 г. и последнее sheet месяца 2007 г.
7. Копия Отказа СО РАН от заключения договора социального найма
8. Квитанция об уплате государственной пошлины
9. Копия заявления и документов к нему (2 копии)

Дата _____ (Ф.И.О. квартиросъемщика)
 _____ (Ф.И.О. супруга)
 _____ (Ф.И.О. совершеннолетних детей)

Газета издана Инициативной группой по защите жилищных прав жителей общежитий СО РАН при поддержке Комитета Солидарных Действий г. Новосибирска

Контактные телефоны:
 89139435219 (Ажеганов В.В.)
 89618486443 (Денисюк А.В., юридическая консультация)