

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ИНВАЛИДОВ: ПРАКТИКА СПОРОВ И АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Н. ЯКОВЛЕВ

Яковлев Николай, ведущий юрисконсульт АО "Русская Телефонная Компания", розничная сеть МТС.

В [Конституции](#) РФ закреплено, что Российская Федерация - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь, свободное развитие человека, и что государство обеспечивает поддержку инвалидов.

Основным законом, в котором отражены конкретные меры такой поддержки, является Федеральный [закон](#) от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 181-ФЗ).

Существуют и другие федеральные законы, подзаконные акты, которые устанавливают те или иные "дополнительные" права инвалидов, являющиеся мерой их государственной поддержки. Есть такие права и в жилищной сфере.

Но, к сожалению, даже права инвалидов нередко нарушаются, и им приходится отстаивать свое право в суде. Встречаются и, напротив, такие случаи, когда сам инвалид злоупотребляет своим положением и необоснованно пытается получить те или иные льготы, меры поддержки, которые не предусмотрены законом. Приведем некоторые типичные примеры и тех, и других случаев и обозначим, какие требования инвалидов законны и обоснованы, а какие не основаны на нормах действующего законодательства.

ТРЕБОВАНИЯ О СКИДКЕ НА ОПЛАТУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Согласно [статье 17](#) Федерального закона N 181-ФЗ инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов на оплату жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда и оплату коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, - на стоимость топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

Как видно из приведенной нормы, обе скидки - скидка не ниже 50 процентов на оплату жилого помещения и скидка в аналогичном размере на оплату коммунальных услуг - предоставляются только тем инвалидам, которые проживают в жилом помещении, входящем в государственный или муниципальный жилой фонд. Если же жилое помещение находится в собственности инвалида, то последнему предоставляется только одна скидка - на оплату коммунальных услуг (и на стоимость топлива в обозначенном выше случае). Требования инвалидов о предоставлении такой скидки удовлетворяются судами (см. Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 28.03.2014 по делу N 33-10033).

А вот на оплату жилого помещения, находящегося в собственности инвалида, требовать скидку оснований нет.

Пример из судебной практики. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 16 июля 2014 г. по делу N 33-4405/2014.

Истец обратилась в суд с иском к Центру социальной поддержки населения о возложении обязанности предоставить ей, как инвалиду, скидку в размере 50 процентов квартирной платы и произвести перерасчет за предшествующий период.

Судом было установлено, что Истец обращалась ранее к Ответчику с целью получения указанной льготы, однако получила ответ о том, что 50-процентная скидка на оплату жилого помещения не предусмотрена, поскольку квартира находится у нее в собственности. Истица же полагала, что льготы должны распространяться на всех инвалидов в равной мере, независимо от того, в ее собственности находится жилое помещение или нет.

Суд согласился с доводами Центра социального обслуживания и указал, что "граждане из числа инвалидов, проживающие в квартирах, находящихся в многоквартирных домах и принадлежащих им на праве собственности, права на предоставление 50% скидки на оплату жилого помещения не имеют".

ТРЕБОВАНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ВНЕ ОЧЕРЕДИ

Согласно [пункту 5](#) Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.1996 N 901, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, принятые на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, включаются в отдельные списки для обеспечения жилыми помещениями в первоочередном порядке.

Однако стоит отметить, что такой первоочередный порядок применяется только в отношении инвалидов, вставших на учет в качестве нуждающихся до 1 марта 2005 года.

Это связано с тем, что с 1 марта 2005 года вступил в действие Жилищный [кодекс](#) РФ, положения которого не предусматривают принятие инвалидов на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в первоочередном порядке.

Но при этом, как указано в [части второй статьи 6](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", "граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма".

Поэтому, если по состоянию на 1 марта 2005 года инвалиды или семьи, имеющие детей-инвалидов, состояли на учете в качестве нуждающихся, то право на предоставление жилья вне очереди сохранилось за ними и после вступления в силу Жилищного [кодекса](#) РФ. Если говорить о праве на получение жилья семей, имеющих детей-инвалидов, то оно сохраняется до момента получения жилья даже в том случае, если ребенок достиг совершеннолетия. Снятие такой семьи с учета в связи с достижением ребенком-инвалидом совершеннолетия незаконно. Такие действия могут быть обжалованы в суде.

Пример из судебной практики. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 08.04.2014.

В деле по иску о предоставлении жилого помещения вне очереди по договору социального найма представитель Ответчика (Администрации городского округа) ссылаясь на то, что семья истца утратила статус семьи, имеющей ребенка-инвалида по достижении последним совершеннолетия. Однако суд указал, что "семья Истца как семья, имеющая ребенка-инвалида, принятая на учет в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, имеет право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма, исходя из нормы предоставления".

Требования инвалидов, не состоявших на учете до 1 марта 2005 года, о предоставлении жилья во внеочередном порядке неправомерны.

Исключения составляют случаи, когда нуждающийся в предоставлении жилого помещения инвалид страдает тяжелым хроническим заболеванием, при котором невозможно совместное проживание в одной квартире с другими лицами ([пункт 3 части второй статьи 57](#) Жилищного кодекса РФ).

Перечень таких заболеваний утвержден Постановлением Правительства РФ от 16

июня 2006 года N 378. Если инвалид имеет заболевание, указанное в этом Перечне, то требования по предоставлению жилого помещения вне очереди будут удовлетворены судом. Если заболевание, которым страдает Истец, в Перечне отсутствует, то в удовлетворении исковых требований по указанным основаниям судом будет отказано (см. Апелляционное [определение](#) Кемеровского областного суда от 26.03.2015 N 33-3034).

ТРЕБОВАНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ/ЗАМЕНЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОГЛАСНО ПРОГРАММЕ РЕАБИЛИТАЦИИ ИНВАЛИДА

Такие требования законны.

Согласно [пункту 8](#) Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.1996 N 901, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, занимаемые ими жилые помещения могут быть заменены на другие равноценные жилые помещения в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (переселение с верхних этажей домов на нижние, приближение к месту жительства родных, близких и т.п.).

Поэтому даже в тех случаях, когда инвалиду по договору социального найма предоставлено жилое помещение, абсолютно пригодное для проживания, если оно не будет соответствовать программе реабилитации инвалида, последний вправе требовать предоставления ему другого жилого помещения.

Пример из судебной практики. Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 25.09.2012 по делу N 33-15574/2012.

Истец-инвалид обратился в суд с иском к Администрации городского округа о замене предоставленной ему квартиры на квартиру, равноценную по площади, соответствующую техническим требованиям для проживания инвалида-колясочника, расположенную на первом этаже.

Судом первой инстанции в удовлетворении иска было отказано.

Суд апелляционной инстанции установил, что согласно индивидуальной программе реабилитации Истец нуждается в изменении этажности проживания с третьего этажа на первый. И программа реабилитации, содержащая такое предписание, является основанием для переселения инвалида и семьи, имеющей ребенка-инвалида.

По этим мотивам суд отменил решение суда первой инстанции и принял новое решение, которым обязал Администрацию городского округа в двухмесячный срок заменить квартиру Истца на равноценную по площади и соответствующую техническим требованиям квартиру, расположенную на первом этаже.

ТРЕБОВАНИЯ ОБ УСТАНОВКЕ ПАНДУСА

Нормы законодательства, на которых основываются такие требования, неоднозначны. Как следствие, неоднообразна и судебная практика по данному вопросу.

Согласно [статье 15](#) Федерального закона N 181-ФЗ инвалиды имеют право на беспрепятственный доступ к объектам социальной инфраструктуры, к которым относятся и жилые дома. Для инвалидов-колясочников беспрепятственный доступ подразумевает наличие пандуса, отвечающего установленным техническим требованиям ([СНиП 35-01-2001](#). Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения), или иного оборудования, к которому относятся специальные подъемные устройства.

Однако из норм действующего законодательства четко не следует, кто отвечает за установку пандусов. В связи с этим у многих инвалидов и прокуроров, которые в интересах инвалидов довольно часто обращаются в суды с подобными исками, возникает вопрос о том, к кому предъявлять соответствующие требования. К управляющей

организации или в местную администрацию?

Часть судов исходит из того, что обеспечение беспрепятственного доступа для инвалидов является публичной обязанностью и, как следствие, обязанность по установке пандусов не может быть возложена на управляющую организацию.

Пример из судебной практики. Решение Ачинского городского суда от 23 июня 2015 г. по делу N 2-2897/2015.

Истец-инвалид обратился в суд с иском к управляющей организации об установке пандуса и взыскании компенсации морального вреда.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований, мотивируя это тем, что публичная обязанность по обеспечению инвалидам, использующим для передвижения кресла-коляски, беспрепятственного доступа к объектам социальной структуры, в том числе жилым домам, вытекающая из норм федерального законодательства, не может быть возложена на управляющую организацию, которая, как сторона по договору управления многоквартирным домом, по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставляет коммунальные услуги, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При этом суды часто ссылаются на то, что если расположенные в доме квартиры находятся в частной собственности, то управляющая компания может осуществить установку пандуса только в случае принятия на то решения собственниками жилых помещений и за счет их средств (см. решение Миасского городского суда от 2 сентября 2015 г. по делу N 2-3405/2015).

Такой вывод судов основывается на положении [части второй статьи 36](#) Жилищного кодекса РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Из этого часть судов делает вывод о том, что и вопрос установки пандуса должен решаться на общем собрании собственников.

Другие суды, напротив, указывают на то, что управляющая компания, заключая договор на управление жилым домом, берет на себя обязательства по обеспечению соответствия жилого дома всем нормативным требованиям, в числе которых и требования по обеспечению доступности жилых помещений для инвалидов. А значит, установка пандуса не требует решения общего собрания собственников, поскольку имеется нормативное требование, исполнить которое обязана управляющая компания.

Пример из судебной практики. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 9 ноября 2015 г. по делу N 33-17320/2015.

В деле по иску инвалида об установке пандуса суд апелляционной инстанции отметил следующее.

Согласно [пункту 10](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ. Материалами дела подтверждается, что управляющая компания приняла в управление многоквартирный жилой дом, в котором проживает истец-инвалид, следовательно, при управлении общим имуществом многоквартирного дома управляющая компания обязана соблюдать в том числе требования законодательства об обеспечении доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры.

И тех, и других примеров решений судебная практика знает немало. Но вне зависимости от того, кто будет ответчиком по иску об установке пандуса, важно понимать, что для установки пандуса необходимо, чтобы была техническая возможность такой установки. Если такой возможности нет, то в удовлетворении требований инвалида об установке пандуса судом будет отказано.

Пример из судебной практики. Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 03.06.2015 по делу N 33-11633/2015.

Истец, являющаяся инвалидом, обратилась в суд с иском к городской администрации об обязанности установить пандус в подъезде многоквартирного жилого дома и компенсации морального вреда.

В ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции было отмечено, что техническая возможность для установки пандуса на лестничном марше второго и первого этажей по месту проживания истца отсутствует. Учитывая, что установка пандуса повлечет нарушение требований безопасности в отношении истца, апелляционный суд подтвердил правильность выводов суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований, в том числе о компенсации морального вреда.

Стоит заметить, что сложившаяся на сегодняшний день неоднозначная практика по вопросу о том, кто обязан обеспечить установку пандуса в жилом доме инвалида, формировалась на основе норм Федерального [закона](#) N 181-ФЗ и Жилищного [кодекса](#) РФ в редакциях, действовавших до 1 января 2016 года.

Однако с 1 января 2016 года вступил в силу (за исключением отдельных положений) Федеральный [закон](#) от 01.12.2014 N 419-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам социальной защиты инвалидов в связи с ратификацией Конвенции о правах инвалидов" (далее - Федеральный закон N 419-ФЗ), который внес изменения в ряд нормативных актов, в числе которых и вышеназванные. В частности, статья 2 Жилищного кодекса РФ была дополнена [пунктом 5.1](#), согласно которому с 1 января 2016 года органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах. Однако приведет ли это к тому, что суды в большей степени единообразно будут принимать решения, согласно которым установка пандусов будет признаваться обязанностью государственных и муниципальных органов, покажет практика.

Хочется верить, что с ратификацией [Конвенции](#) о правах инвалидов, вступлением в силу Федерального [закона](#) N 419-ФЗ и с возможным принятием новых актов, регулирующих вопросы защиты инвалидов, законодательство в этой сфере станет более определенным, а инвалиды, управляющие компании, муниципалитеты и суды перестанут быть заложниками этой правовой неопределенности.