



**Бюро по правам человека  
и соблюдению законности**



**Бюро ОБСЕ В Душанбе**

**«Если Вас выселяют из Вашего дома...»**

**(Карманная книжка в вопросах и ответах для населения)**

**При финансовой поддержке  
Бюро ОБСЕ В Душанбе**

**Душанбе, 2007г.**

**Бюро по правам человека и соблюдению законности**

**При финансовой поддержке  
Бюро ОБСЕ в Душанбе**

**«Если Вас выселяют из Вашего дома...»**

**(Карманная книжка в вопросах и ответах для населения).  
Издание второе 39 с.**

**Составитель: Усманова М. Р.  
Редактор: Бахриева Н. Б.**

**Для бесплатного распространения**

## СОДЕРЖАНИЕ

### Введение

#### Общие положения

1. К какому жилищному фонду относятся собственные жилые дома?
2. Какие жилые помещения относятся к государственному жилищному фонду?
3. Что включает в себя общественный жилой фонд?
4. Что происходит с непригодными для проживания жилыми помещениями?
5. Каким образом жилое помещение признается непригодным для проживания?

**Выселение жильцов из домов государственного и общественного жилого фонда.**

6. В каких случаях гражданин может быть выселен из жилого помещения в домах государственного и общественного жилого фонда?
7. Как определить, что предоставленное взамен жилое помещение является «равноценным и благоустроенным»?
8. Предоставляется ли гражданину другое жилое помещение, если жилое помещение, в котором он проживает, подлежит сносу?
9. Законно ли предоставление выселяемому из государственного или общественного жилого фонда гражданину жилья, которое по размеру меньше того, что он занимал до выселения или состоит из меньшего числа комнат?
10. Если наниматель до выселения имел лишнюю жилую площадь, в каком размере будет предоставлено ему жилье в случае выселения?
11. Когда гражданину должно быть предоставлено равноценное жилое помещение?
12. Кем предоставляется равноценное жилое помещение в случае сноса или переоборудования дома в нежилой?
13. Кем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, если дом грозит обвалом?
14. Имеют ли право выселить из квартиры нанимателя, который без разрешения компетентных органов произвел переоборудование квартиры?
15. Какова процедура выселения жильца?
16. Если выселение производится через суд, указывается ли в решении суда адрес жилого помещения, предоставляемого взамен?
17. Может ли производиться выселение со стороны прокуратуры?
18. В каких случаях гражданина могут выселить без предоставления другого жилого помещения?

**Выселение из жилых помещений, в котором жильцы проживают по договору поднайма.**

19. Что такое договор поднайма жилого помещения?
20. В каких случаях сдача жилого помещения в поднаем не допускается?
21. Что будет с поднанимателями, вселившимися в жилое помещение с нарушением вышеуказанных условий?
22. Могут ли представители государства выселять граждан из жилых помещений в ситуации чрезвычайного положения?

**Выселение из служебных помещений.**

23. Что понимается под служебными помещениями?

24. Могут ли быть работники выселены из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения?
25. В каких случаях при выселении взамен служебного жилого помещения предоставляется другое жилое помещение?
26. Каким должно быть жилое помещение, предоставляемое при выселении взамен служебного помещения?

**Выселение жильцов из общежитий.**

27. В каких случаях жильцы могут быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения?
28. Могут ли временных работников выселить из общежития по другим основаниям?
29. Могут ли быть выселены лица, проживающие в общежитие и продолжающие работу или учебу?

**Выселение из жилых помещений в домах жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).**

30. Какие гарантии имеются у граждан, выселяемых из дома, принадлежащего ЖСК, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд?
31. В каких случаях жильцы могут быть выселены из дома ЖСК без предоставления другого жилого помещения?

**Выселение из жилых помещений, принадлежащих гражданам по праву собственности.**

32. Куда выселяются жильцы-собственники жилья, если дом (квартира), где они проживают, подлежит сносу?
33. Если выселяемому в связи со сносом жилого дома гражданину предоставляется жилое помещение, стоимость которого ниже стоимости сносимого дома, имеет ли он право на возмещение разницы?
34. Если стоимость предоставляемого гражданину жилого помещения выше стоимости сносимого, должен ли гражданин заплатить разницу?
35. Как быть в случае выселения жильцам, не являющимся членами семьи собственника, но постоянно проживающими в домах, подлежащих сносу?
36. Как быть собственнику, квартира которого стала непригодной для проживания в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, производимыми в доме?
37. В каких случаях могут быть выселены члены семьи собственника из квартиры, принадлежащей собственнику?

**Выселение или переселение в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилищ.**

38. Какие гарантии имеются у граждан, переселяемых в связи со строительством в месте их проживания гидроэлектростанция и водохранилищ?
39. За счет каких средств возмещаются вышеуказанные расходы?
40. Предоставляется ли переселяемым гражданам по указанным основаниям другие жилые помещения?

**Право населения на информацию в сфере деятельности архитектуры и градостроительства.**

41. Каким органом утверждается Генеральный план города?
42. Имеют ли право граждане запрашивать и получать в государственных органах информацию о предстоящих застройках и реконструкциях в населенных пунктах, в которых они проживают?
43. В компетенцию какого органа входит информирование населения о предстоящей деятельности в сфере архитектуры и градостроительства?

**Убытки, причиняемые изъятием земельным участков.**

44. Что происходит с жилым домом, расположенным на участке, который изымается у землепользователя для государственных нужд?
45. Каким образом определяется размер убытков землепользователей, причиненных изъятием земель для государственных и общественных нужд?

**Куда и как нужно обращаться за защитой своих прав в случае незаконного выселения.**

46. Можно ли обжаловать действия должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?
47. В какой орган подается жалоба?
48. Обязательно ли жалоба в суд должна быть подана Вами лично?
49. Каковы сроки для подачи жалобы в суд?
50. В какой именно суд по территориальному расположению подается жалоба?
51. Что делать, если Вы пропустили срок для обращения в суд с жалобой?
52. В течение какого срока Ваша жалоба должна быть рассмотрена судом?
53. Какое решение может принять суд по Вашей жалобе?
54. Могут ли Вас выселить из дома до того, как Ваша жалоба будет рассмотрена в суде?
55. В какой еще орган можно подать жалобу на действия (бездействие) должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?
56. В течение какого срока после подачи Вами жалобы вышестоящий орган или должностное лицо обязаны ответить?
57. Если результаты рассмотрения жалобы вышестоящим органом или должностным лицом Вас не удовлетворяют либо Вы вообще не получили ответ на свою жалобу, куда еще можно обратиться с жалобой?

**Приложение**

1. Образец жалобы.
2. Извлечения из Жилищного Кодекса РФ.

## **Введение**

«Мой дом – моя крепость» - все мы привыкли так считать.

Большинство людей чувствует себя в стенах своего постоянного или временного жилья защищенными и уверенными.

Но случаются такие ситуации, когда жильцы подвергаются выселению из своих домов и не знают, правомерны ли действия чиновников и что нужно предпринять в этом случае.

Не зная своих прав, не догадываясь о том, что с ними будет дальше, не зная полномочий государственных органов, люди приходят в отчаяние, теряются и не могут защитить свои законные права.

В последнее время в городах и селах Таджикистана расширяются дороги, строятся красивые, новые здания, сооружения и памятники, расчищаются места для новых построек, что говорит о развитии и процветании, повышении экономической стабильности республики. Но зачастую это связано с тем, что расширению дорог мешают стоящие у обочин дома, которые приходится сносить, чтобы построить новые здания, нужно снести старые, ветхие дома, а жильцам приходится покидать свое жилище. И тут начинаются проблемы: люди не могут получить четкую, ясную и достоверную информацию о дальнейшей судьбе своего жилища и о своих жилищных правах, среди них начинается паника, они готовы «впитывать» в себя любые слухи и «ужасы», которые слышат среди толпы на улице, не знают, кому верить и куда идти.

Данная карманная книжка разработана специально для лиц, которые хотят знать, какие у них есть права, когда их выселяют из их домов; законно ли это; будет ли им предоставлено другое жилье, или возмещена стоимость их прежнего жилья; не останутся ли они на улице без крыши над головой; как добиться соблюдения своих прав при выселении, в какие органы и каким образом нужно обращаться за защитой своих прав и многое другое.

На эти и многие другие вопросы Вы найдете ответы в данной карманной книжке. Мы надеемся, что с помощью этой информации Вы сможете разобраться в волнующих Вас вопросах, связанных с Вашим выселением или выселением Ваших близких и знакомых людей из их жилья, а также сможете защитить свои права самостоятельно.

## **Общие положения.**

### **1. К какому жилищному фонду относятся собственные жилые дома?**

Жилые дома, которые принадлежат гражданам на праве личной собственности, а также приватизированные жилые квартиры относятся к индивидуальному жилищному фонду.

### **2. Какие жилые помещения относятся к государственному жилищному фонду?**

К государственному жилищному фонду относятся жилые дома и жилые помещения, которые находятся в строениях, принадлежащих государству.

### **3. Что включает в себя общественный жилой фонд?**

Общественный жилой фонд включает в себя жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.

### **4. Что происходит с непригодными для проживания жилыми помещениями?**

Непригодные для проживания жилые помещения (то есть, такие помещения, которые не соответствуют установленным требованиям, и в которых из-за отсутствия условий невозможно проживание граждан), переоборудуются для использования в других целях (торговых, бытовых и др.), либо сносятся (если их дальнейшее использование даже в качестве нежилых помещений невозможно) по решению Правительства Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областных, городских и районных местных органов исполнительной власти.<sup>1</sup>

### **5. Каким образом жилое помещение признается непригодным для проживания?**

Жилые дома государственного и общественного фонда периодически обследуются в сроки, установленные Правительством РТ, и по результатам обследования могут быть признаны непригодными для проживания.

Непригодными для проживания могут быть признаны дома, расположенные в пожаро- и взрывоопасных зонах промышленных предприятий, расположенные в зонах селевых потоков, оползней, дома, получившие сильные повреждения в результате землетрясений, др. стихийных бедствий, если восстановительные работы невозможны по техническим причинам и в некоторых других случаях.

Текущая инвентаризация участков строений, сооружений и других объектов, находящихся в собственности юридических и физических лиц, проводится на основании настоящего Положения и Инструкций, утвержденных в установленном порядке, не реже одного раза в три года.<sup>2</sup> (это подходит или нет?)

## **Выселение жильцов из домов государственного и общественного жилого фонда.**

### **6. В каких случаях гражданин может быть выселен из жилого помещения в домах государственного и общественного жилого фонда?**

<sup>1</sup> Ст. 8 Жилищного Кодекса РТ.

<sup>2</sup> Постановление «Об утверждении положения о технической инвентаризации участков, строений, сооружений, инженерных сетей и объектов внешнего благоустройства в городах, районных центрах, поселках и селах Республики Таджикистан» от 30 декабря 1998 года, № 513, г. Душанбе

Гражданин может быть выселен в следующих случаях:

- если дом подлежит сносу;
- если дом будет переоборудован в нежилое помещение (в котором проживание жильцов невозможно, то есть дом уже будет непригоден для проживания граждан и не будет относиться к жилому фонду. К примеру, в помещении, переоборудованном под нежилое, могут размещаться магазины, салоны и т.д.);
- если дом находится в аварийном состоянии и может обвалиться (то есть проживание в таком доме опасно для жизни и здоровья граждан из-за его плохого технического состояния и по причине угрозы обвала. Показателем аварийности дома может служить угроза обрушения строительных конструкций: плит, балок, панелей и т.д.).

**7. Как определить, что предоставленное взамен жилое помещение является «равноценным и благоустроенным»?**

Жилое помещение, предоставляемое гражданам взамен того, из которого они выселяются, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Жилое помещение предоставляется в черте данного населенного пункта.

При определении благоустроенности жилья имеет значение состояние здоровья гражданина.

*Например, инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями, жилые помещения предоставляются с учетом их желания на нижних этажах, или в домах, имеющих лифты.*

При предоставлении жилых помещений не допускается заселения одной комнаты лицам разного пола старше семи лет, кроме супругов.<sup>3</sup>

**8. Предоставляется ли гражданину другое жилое помещение, если жилое помещение, в котором он проживает, подлежит сносу?**

Да, предоставляется. Если гражданина выселяют в связи со сносом жилого помещения, в котором он проживает, ему предоставляется равноценное жилое помещение.

**9. Законно ли предоставление выселяемому из государственного или общественного жилого фонда гражданину жилья, которое по размеру меньше того, что он занимал до выселения или состоит из меньшего числа комнат?**

Если гражданин (наниматель) занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему должна быть выделена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

**10. Если наниматель до выселения имел лишнюю жилую площадь, в каком размере будет предоставлено ему жилье в случае выселения?**

Если наниматель имел лишнюю жилплощадь (площадь, пригодную для проживания граждан, но превышающую установленные законом нормативы в 12 кв.м на человека), жилое помещение предоставляется в размере, не менее 12 кв.м на человека.

*К примеру, если в семье 3 человека, то жилая площадь предоставляется им в размере не меньше 36 кв. м.*

---

<sup>3</sup> Ст. 37 Жилищного Кодекса РФ.

### **11. Когда гражданину должно быть предоставлено равноценное жилое помещение?**

При выселении гражданина из жилого помещения, в связи со сносом жилого помещения или переоборудованием жилого дома в нежилой, гражданину должно быть предоставлено равноценное жилище еще до его выселения, и только после этого гражданин может быть выселен.

### **12. Кем предоставляется равноценное жилое помещение в случае сноса или переоборудования дома в нежилой?**

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, то гражданину, выселяемому из этого жилого помещения, предоставляется другое благоустроенное жилое помещение предприятием, организацией, учреждением, которым отводится земельный участок, либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).<sup>4</sup>

*Например, если какая-либо частная организация получила разрешение на постройку здания на определенном земельном участке, то именно это организация несет обязательство предоставить другое жилое помещение до начала сноса жилого помещения.*

В других случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое равноценное благоустроенное жилое помещение предоставляется государственной, кооперативной или иной общественной организацией, которым принадлежит дом, либо исполнительным органом государственной власти на местах.

### **13. Кем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, если дом грозит обвалом?**

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа исполнительной власти на местах (местными Хукуматами) за счет их жилищного фонда, либо соответствующего предприятия, учреждения, организации, кому принадлежит дом, грозящий обвалом.

### **14. Имеют ли право выселить из квартиры нанимателя, который без разрешения компетентных органов произвел переоборудование квартиры?**

Наниматель, который самовольно, то есть, без согласия местного Хукумата, произвел перепланировку жилого помещения и тем самым создал угрозу для проживания других жильцов, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние, а в случае отказа он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения с возмещением расходов, связанных с приведением спорного жилого помещения в прежнее состояние.

### **15. Какова процедура выселения жильца?**

Выселение из жилых помещений допускается лишь в случаях расторжения договора найма и по другим основаниям, предусмотренным Жилищным Кодексом РТ, (к примеру, если дом грозит обвалом, находится в аварийном состоянии, подлежит сносу, а также, если наниматель и члены его семьи портят жилое помещение, используют его не по назначению и др.), и только в судебном порядке.

---

<sup>4</sup> Ст. 64 Жилищного Кодекса РТ.

**16. Если выселение производится через суд, указывается ли в решении суда адрес жилого помещения, предоставляемого взамен?**

В решении суда о выселении должен быть указан адрес жилого помещения, предоставляемого выселяемому жильцу.

**17. Может ли производиться выселение со стороны прокуратуры?**

С санкции прокурора допускается выселение в административном порядке лишь тех лиц, которые самоуправно (самовольно) заняли жилое помещение. Также в таком порядке допускается выселение лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом.<sup>5</sup>

**18. В каких случаях гражданина могут выселить без предоставления другого жилого помещения?**

Гражданин (наниматель) и члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в следующих случаях:

- если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение (если они были предупреждены об этом и не прореагировали);
- если жилое помещение используется не по назначению, то есть не для проживания (в случае нереагирования на предупреждение);
- если жилец (жильцы) какими-либо своими действиями постоянно нарушают правила общежития, чем делают невозможным нормальное проживание в одной квартире или в одном доме других жильцов (после предупреждения и мер общественного воздействия);
- если лица лишены родительских прав, и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;
- если лица самовольно заняли жилое помещение;
- если жильцы самовольно произвели переоборудование или перепланировку помещения, создающую угрозу для проживания других жильцов;
- в случае признания ордера на жилое помещение недействительным (если ордер получен с помощью незаконных действий жильца);
- если истек срок договора поднайма и поднаниматель отказывается добровольно освободить жилое помещение (комментарии см. в вопросе № 26);
- если жильцы, которым наниматель жилого помещения разрешил временно проживать в квартире, отказываются освободить квартиру после требования нанимателя.

**Выселение из жилых помещений, в котором жильцы проживают по договору поднайма.**

**19. Что такое договор поднайма жилого помещения?**

Наниматель жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи и с согласия наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение, но при этом он все равно остается ответственным перед наймодателем за жилое помещение.

Договор поднайма заключается в письменной форме и регистрируется в ЖЭУ.

**20. В каких случаях сдача жилого помещения в поднаем не допускается?**

<sup>5</sup> Ст. 62 Жилищного Кодекса РФ.

Сдача жилья в поднаем не допускается в следующих случаях:

- если при вселении поднаемателя норма жилой площади на каждого проживающего жильца будет менее 12 кв.м.
- если в жилом помещении проживают лица, у которых некоторые формы тяжелых хронических заболеваний (например, открытая форма туберкулеза)
- когда не имеется согласия других нанимателей этого жилого помещения и совершеннолетних членов их семьи.

**21. Что будет с поднаемателями, вселившимися в жилое помещение с нарушением вышеуказанных условий?**

Эти поднаематели будут выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

**22. Могут ли представители государства выселять граждан из жилых помещений в ситуации чрезвычайного положения?**

Органы государственной власти и управления в условиях чрезвычайного положения с учетом конкретных обстоятельств могут временно выселять граждан из районов, опасных для проживания, с обязательным предоставлением им стационарных или временных других жилых помещений.<sup>6</sup> (Чрезвычайное положение может быть связано, к примеру, с землетрясением, наводнением, с массовыми беспорядками, представляющими угрозу жизни и здоровью населения)

**Выселение из служебных помещений.**

**23. Что понимается под служебными помещениями?**

Служебными называются помещения, предназначенные для проживания граждан, которые из-за особенностей работы должны проживать по месту работы или рядом с ним. Как правило, под служебным жилым помещением понимаются отдельные квартиры.

**24. Могут ли быть работники выселены из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения?**

Из служебного жилого помещения могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией.

Указанные лица могут быть выселены только **в судебном порядке.**

**25. В каких случаях при выселении взамен служебного жилого помещения предоставляется другое жилое помещение?**

Другое жилое помещение предоставляется следующим выселяемым из служебного жилого помещения категориям граждан:

- инвалидам войны и другим инвалидам из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите государства (СССР) или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

<sup>6</sup> Ст. 4 п. 2 Конституционного Закона РТ «О правовом режиме чрезвычайного положения»

- участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии, воины-интернационалисты;
- семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;
- семьи военнослужащих;
- инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел, Министерства безопасности, Министерства обороны и других органов, предусмотренных законодательством, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;
- лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;
- лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;
- лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;
- пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;
- члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;
- инвалиды труда 1 и 2 групп, инвалиды 1 и 2 групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;
- одинокие лица с проживающими с ними несовершеннолетними детьми, многодетные семьи, имеющие пять и более детей.<sup>7</sup>

## **26. Каким должно быть жилое помещение, предоставляемое при выселении взамен служебного помещения?**

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое пригодное для проживания жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, а в сельской местности при выселении из домов колхозов и совхозов в пределах границ хозяйства этих колхозов и совхозов.<sup>8</sup>

### **Выселение жильцов из общежитий.**

## **27. В каких случаях жильцы могут быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения?**

Выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития подлежат временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них.

Если указанные лица не освобождают общежитие в добровольном порядке, они подлежат принудительному выселению.

## **28. Могут ли временных работников выселить из общежития по другим основаниям?**

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, проживавшие в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в следующих случаях:

<sup>7</sup> Ст. 83 Жилищного Кодекса РФ.

<sup>8</sup> Ст. 69 Жилищного Кодекса РФ.

- если они уволились с работы по собственному желанию без уважительных причин;
- если они нарушили трудовую дисциплину;
- в случае совершения ими преступления.
- в случае грубого нарушения правил проживания в общежитии.

*Если работники прекратили работу по другим основаниям (например, по болезни или по другой уважительной причине), то они подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения.*

### **29. Могут ли быть выселены лица, проживающие в общежитие и продолжающие работу или учебу?**

Сезонные и временные работники, работники, работающие на основании срочного (временного) трудового договора, а также лица, продолжающие обучение, могут быть выселены из общежитий, в которых проживают, только с предоставлением другого жилого помещения.

Другое жилое помещение должно быть пригодным для проживания, находиться в черте данной населенной местности и соответствовать санитарным и техническим требованиям.

### **Выселение из жилых помещений в домах жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).**

### **30. Какие гарантии имеются у граждан, выселяемых из дома, принадлежащего ЖСК, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд?**

Если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

При невозможности передачи кооперативу равноценного жилого дома кооператив ликвидируется, и бывшим членам кооператива и проживающим с ними членам семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение и возвращается паевой взнос.<sup>9</sup>

### **31. В каких случаях жильцы могут быть выселены из дома ЖСК без предоставления другого жилого помещения?**

Если гражданин незаконно был принят в кооператив, то он исключается из ЖСК и выселяется со всеми членами семьи без предоставления другого жилого помещения.

### **Выселение из жилых помещений, принадлежащих гражданам по праву собственности.**

### **32. Куда выселяются жильцы-собственники жилья, если дом (квартира), где они проживают, подлежит сносу?**

Если жилые дома или квартиры, находящиеся в собственности граждан подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, то гражданам предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность.

---

<sup>9</sup> Ст. 97 Жилищного Кодекса РФ

**33. Если выселяемому в связи со сносом жилого дома гражданину предоставляется жилое помещение, стоимость которого ниже стоимости сносимого дома, имеет ли он право на возмещение разницы?**

В том случае, если стоимость сносимого жилого дома превышает стоимость предоставленной квартиры, собственнику выплачивается соответствующая компенсация.

**34. Если стоимость предоставляемого гражданину жилого помещения выше стоимости сносимого, должен ли гражданин заплатить разницу?**

Если окажется, что стоимость представленного жилого помещения гражданину, выселяемому в связи со сносом жилого дома, выше стоимости сносимого дома, то гражданин не должен выплачивать разницу в стоимости.

**35. Как быть в случае выселения жильцам, не являющимся членами семьи собственника, но постоянно проживающими в домах, подлежащих сносу?**

Таким жильцам предоставляются квартиры в пользование на условиях договоров найма или аренды жилого помещения.

**36. Как быть собственнику, квартира которого стала непригодной для проживания в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, производимыми в доме?**

Если при капитальном ремонте (реконструкции) жилого дома квартира, находящаяся в собственности граждан, не может быть сохранена, гражданам, постоянно проживающим в этой квартире, предоставляются по установленным нормам квартиры в собственность.

**37. В каких случаях могут быть выселены члены семьи собственника из квартиры, принадлежащей собственнику?**

Члены семьи и другие лица, проживающие совместно с собственником жилого дома, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения при наличии оснований, предусмотренных ст.70 Жилищного Кодекса РФ (см. Приложение 2).

**Выселение или переселение в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилищ.**

**38. Какие гарантии имеются у граждан, переселяемых в связи со строительством в месте их проживания гидроэлектростанция и водохранилищ?**

Гражданам, переселяемым из зоны затопления водохранилища возмещаются расходы на переезд к месту нового жительства и перевозку личного имущества;

гражданам, имеющим жилые дома и другие строения и сооружения на правах личной собственности, кроме того, расходы на перевозку инвентаря и скота и расходы по найму жилого помещения на время переноса жилого дома, определяемые исходя из действующих в данной местности ставок квартирной платы, установленных местными маджлисами народных депутатов;<sup>10</sup>

**39. За счет каких средств возмещаются вышеуказанные расходы?**

<sup>10</sup> Постановление № 532 «Об утверждении положения о порядке проведения мероприятий по подготовке зон затопления водохранилищ в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилищ» от 28.10.93 г.

Данные расходы возмещаются гражданам за счет средств, предусмотренных в смете на строительство гидроэлектростанции и водохранилища.

**40. Предоставляется ли переселяемым гражданам по указанным основаниям другие жилые помещения?**

Жилые дома и другие здания, принадлежащие гражданам на праве личной собственности, в случае их переселения в связи со строительством водохранилищ и гидроэлектростанций при технической возможности подлежат переносу и восстановлению на новом месте.

**Право населения на информацию в сфере деятельности архитектуры и градостроительства.**

**41. Каким органом утверждается Генеральный план города?**

Утверждение генеральных планов городов республиканского значения и областей, другой архитектурно-градостроительной документации, имеющей общегосударственное, межгосударственное, межрегиональное назначение и внесение в них изменений осуществляется Правительством Таджикистана.

**42. Имеют ли право граждане запрашивать и получать в государственных органах информацию о предстоящих застройках и реконструкциях в населенных пунктах, в которых они проживают?**

Физические и юридические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, имеют право запрашивать и получать в государственных органах, в том числе местных органах архитектуры и градостроительства, информацию, сведения и другие соответствующие документы, необходимые для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.<sup>11</sup>

Решения местных исполнительных органов государственной власти по вопросам планировки, застройки и благоустройства населенных пунктов, строительства жилья принимаются после их общественного обсуждения.

Государственные органы, юридические и должностные лица, обязаны предоставить физическим лицам возможность ознакомиться с информацией, связанной с вопросами права и их законными интересами при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**43. В компетенцию какого органа входит информирование населения о предстоящей деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства?**

Уполномоченный государственный орган по архитектуре, градостроительству и строительству, исполнительные органы государственной власти, Служба государственного надзора по строительству и архитектуре информируют физические и юридические лица об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности через средства массовой информации об общественных обсуждениях градостроительных проектов, организации экспозиций, выставок и иных мероприятий.

Местные органы архитектуры и градостроительства в пределах своей компетенции осуществляют информационное обеспечение в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

---

<sup>11</sup> Закон РТ «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», ч.1 ст.4

## **Убытки, причиняемые изъятием земельным участков.**

### **44. Что происходит с жилым домом, расположенным на участке, который изымается у землепользователя для государственных нужд?**

В случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд этим гражданам предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность.

### **45. Каким образом определяется размер убытков землепользователей, причиненных изъятием земель для государственных и общественных нужд?**

Размер убытков землепользователей, причиненных изъятием земельных участков или временным занятием их, определяются в следующем порядке:

- оценка жилых домов, расположенных на отводимом или временно занимаемом земельном участке, а также зданий, сооружений и других объектов, находящихся за пределами изымаемого земельного участка, если дальнейшее их использование по назначению окажется невозможным, производится по балансовой стоимости объекта с учетом износа.<sup>12</sup>

## **Куда и как нужно обращаться за защитой своих прав в случае незаконного выселения.**

### **46. Можно ли обжаловать действия должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?**

Да, можно. Если Вы считаете, что орган государственного управления или должностное лицо нарушили или ущемили Ваши законные права, Вы вправе обжаловать их действия.

### **47. В какой орган подается жалоба?**

Жалоба может быть подана в суд. Граждане, организации в праве оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностных лиц, государственных служащих, если считают, что нарушены их права и свободы.

### **48. Обязательно ли жалоба в суд должна быть подана Вами лично?**

Вы вправе обратиться с жалобой в суд лично, через представителя или от Вашего имени в Ваших интересах в суд может обратиться специально уполномоченный на это представитель общественной организации или трудового коллектива.

### **49. Каковы сроки для подачи жалобы в суд?**

Гражданин вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> П. 9 Положения «О порядке возмещения убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства», утверждено Постановлением Правительства РТ № 515 от 30.12.2000 г.

<sup>13</sup> Ст. 256 ГПК РТ

**50. В какой именно суд по территориальному расположению подается жалоба?**

Жалоба подается в районный (городской) суд гражданином по месту его жительства, либо в суд по месту нахождения органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, решение, действия (бездействие) которых оспариваются.<sup>14</sup>

**51. Что делать, если Вы пропустили срок для обращения в суд с жалобой?**

Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием к отказу в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются на предварительном судебном заседании или на судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

**52. В течение какого срока Ваша жалоба должна быть рассмотрена судом?**

Заявление рассматривается судом в месячный срок с участием гражданина, руководителя или представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица и государственного служащего, решения, действия (бездействие) которых оспариваются.

**53. Какое решение может принять суд по Вашей жалобе?**

Суд, признав заявление обоснованным, выносит решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица и государственного служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод. Суд также может отказать в удовлетворении заявления, если установит, что оспариваемые решения или действия вынесены или совершены в соответствии с законом, в пределах полномочий органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего и права и свободы гражданина не были нарушены.

Решение направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностному лицу и государственному служащему, решения или действия (бездействие) которых были оспорены, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, должностному лицу, государственному служащему, в течение трех дней со дня вступления решения в законную силу.

Об исполнении решения должно быть сообщено в суд и заявителю не позднее, чем в месячный срок со дня получения решения.

**54. Могут ли Вас выселить из дома до того, как Ваша жалоба будет рассмотрена в суде?**

Нет, до того, как суд рассмотрит Вашу жалобу, Вас не могут выселить из дома и лишить Вас права собственности на жилье.

**55. В какой еще орган можно подавать жалобу на действия (бездействия) должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?**

---

<sup>14</sup> ч. 2 ст. 254 ГПК РФ

Жалобу на действия органа государственного управления или должностного лица можно подать вышестоящему в порядке подчиненности органу или должностному лицу (*например, если Ваши права нарушены со стороны работника какого-либо отдела исполнительного органа государственной власти (Хукумата) города или района, то Вы можете обратиться с жалобой либо к Председателю города или района, либо в Хукумат области*)

**56. В течение какого срока после подачи Вами жалобы вышестоящий орган или должностное лицо обязаны ответить?**

Вышестоящий орган или должностное лицо, к которому Вы обращались с жалобой, обязаны сообщить Вам о результатах рассмотрения Вашей жалобы в течение месяца со дня подачи жалобы

**57. Если результаты рассмотрения жалобы вышестоящим органом или должностным лицом Вас не удовлетворяют либо Вы вообще не получили ответ на свою жалобу, куда еще можно обратиться с жалобой?**

Если Вы не получили ответ на свою жалобу или результаты рассмотрения жалобы Вас не удовлетворили, Вы вправе обратиться с жалобой на действия органа государственного управления или должностного лица **в суд.**

## Приложение 1

Образец

### ЖАЛОБА на неправомерные действия должностного лица (органа государственного самоуправления).

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. \_\_\_\_\_ (указать ф.и.о. должностного лица, место его работы, должность (если известна) и совершил следующие действия: \_\_\_\_\_ (указать, какие совершены действия, нарушающие и ущемляющие права и законные интересы гражданина, обращающегося с жалобой и время совершения противозаконных действий).

Неправомерные действия указанного должностного лица \_\_\_\_\_ (указать его ф.и.о.) подтверждаются \_\_\_\_\_ следующим:

\_\_\_\_\_ (указать основания, по которым лицо, подающее жалобу, считает действия должностного лица неправомерными и ущемляющими его права).

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. я обратился с жалобой на действия должностного лица к вышестоящему в порядке подчиненности должностному лицу (или органу) \_\_\_\_\_ (указать название органа или должность и ф.и.о. вышестоящего должностного лица), но жалоба не была удовлетворена, и действия должностного лица (или органа), нарушившего мои права, были признаны законными (либо лицо, подавшее жалобу, вообще не получило ответ).

Исходя из изложенного, руководствуясь ст. ст. 254, 258 ч.1 ГПК Республики Таджикистан,

### П Р О Ш У:

Признать действия должностного лица (или органа государственного управления) неправомерными (указать ф.и.о., должность должностного лица или наименование органа) и обязать устранить допущенное нарушение.

Приложение:

1. Письменные доказательства, подтверждающие неправомерность действий должностного лица (или органа) (если имеются).
2. Письменный ответ вышестоящего органа (или должностного лица), куда первоначально подавалась жалоба (если имеется).
3. Квитанция об уплате госпошлины.
4. Копия жалобы.

Подпись

Дата

## Приложение 2

### Извлечения из Жилищного Кодекса РТ.

#### **Статья 70. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения**

Выселение без предоставления другого жилого помещения допускается в случаях:

- 1) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 2) если они используют жилое помещение не по назначению, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 3) если они систематически нарушением правил общежития, делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 4) если лица лишены родительских прав, и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;
- 5) если лица самоуправно заняли жилое помещение;
- 6) предусмотренном ч.3 ст.54 настоящего Кодекса;
- 7) предусмотренном ч.1 ст.71 настоящего Кодекса;
- 6) предусмотренном ч.3 ст.76 настоящего Кодекса;
- 6) предусмотренном ч.2 и 3 ст.77 настоящего Кодекса;

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части первой настоящей статьи, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

#### **Статья 54. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

Переустройство и перепланировка жилого помещения может производиться с согласия исполнительных органов государственной власти на местах и собственника.

Споры, возникшие в связи с переустройством и перепланировкой жилого помещения, разрешаются в судебном порядке.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство и перепланирование жилого помещения, которое по заключению специалистов представляет угрозу для проживания других жильцов, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние, а в случае отказа, он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения с возмещением расходов, связанных с приведением спорного жилого помещения в прежнее состояние.

#### **Статья 71. Последствия признания недействительным ордера на жилое помещение**

В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомερных действий получивших ордер лиц, они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жильем помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть представлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

Если ордер на жилое помещение признан недействительным по другим основаниям, указанные в ордере граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного помещения.

#### **Статья 76. Прекращение договора поднайма**

По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора поднайма и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое им жилое помещение.

Договор поднайма может быть также расторгнут по требованию нанимателя досрочно, лишь при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств, при прекращении договора найма, а также по основаниям, предусмотренным частью первой статьи 71 настоящего Кодекса.

Договор поднайма, заключенный без указания срока, может быть прекращен нанимателем в любое время без объяснения причин.

О прекращении договора поднайма наниматель обязан предупредить поднанимателя не более чем за три месяца.

В случае отказа освобождения жилого помещения поднаниматель по иску нанимателя или членов его семьи подлежит выселению в судебном порядке, без предоставления ему другого жилого помещения.

### **Статья 77. Временные жильцы**

Наниматель жилого помещения и проживающие с ним совершеннолетние члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их использовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без заключения с ними договора поднайма и взимания платы за пользование помещением.

Временные жильцы по требованию нанимателя обязаны освободить помещение в двухнедельный срок.

В случае отказа освободить помещение они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В таком же порядке временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма жилого помещения.