

**Комитет по экономическим, социальным
и культурным правам****Соображения, принятые Комитетом в соответствии
с Факультативным протоколом к Международному
пакту об экономических, социальных и культурных
правах относительно сообщения № 61/2018***

<i>Сообщение представлено:</i>	Лорном Джозефом Уолтерсом (представлен адвокатом Кристин Рейгарт)
<i>Предполагаемая жертва:</i>	автор сообщения
<i>Государство-участник:</i>	Бельгия
<i>Дата сообщения:</i>	5 октября 2018 года (первоначальное представление)
<i>Дата принятия Соображений:</i>	12 октября 2021 года
<i>Тема сообщения:</i>	выселение арендатора по итогам судебного процесса, инициированного арендодателем
<i>Процедурные вопросы:</i>	исчерпание внутренних средств правовой защиты; злоупотребление правом на представление сообщения
<i>Вопросы существа:</i>	право на достаточное жилище
<i>Статья Пакта:</i>	11 (пункт 1)
<i>Статья Факультативного протокола:</i>	3 (пункты 1 и 2 f))

1.1 Автором сообщения является Лорн Джозеф Уолтерс, гражданин Бельгии, родившийся 7 октября 1945 года. Он утверждает, что является жертвой нарушения государством-участником его прав, предусмотренных статьей 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах. Факультативный протокол вступил в силу для государства-участника 20 августа 2014 года. Автор сообщения представлен адвокатом.

1.2 В настоящих Соображениях Комитет сначала в краткой форме приводит информацию и аргументы, представленные сторонами и третьим субъектом (пункты 2.1–6.6 ниже), не выражая при этом собственного мнения, затем он рассматривает вопросы приемлемости и существа сообщения и в заключение делает выводы и выносит рекомендации.

* Приняты Комитетом на его семидесятой сессии (27 сентября — 15 октября 2021 года).



A. Резюме информации и аргументов, представленных сторонами

Факты в изложении автора¹

Факты, предшествовавшие регистрации сообщения

2.1 С 9 марта 1994 года автор жил в Брюсселе в съемной квартире. Он утверждает, что, несмотря на свой низкий доход в 1185 евро в месяц (пособие, предусмотренное для пожилых лиц), он всегда вовремя вносил арендную плату. Автор отмечает, что его семья живет в Канаде, однако он активно общается со своими соседями и местными торговцами в своем районе.

2.2 21 августа 2017 года владелица квартиры направила автору уведомление о ее решении расторгнуть договор аренды с 28 февраля 2018 года, т. е. через шесть месяцев после его уведомления, с выплатой ему компенсации в размере шестимесячной арендной платы. Таким образом, договор аренды был расторгнут арендодателем в соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона от 20 февраля 1991 года о внесении поправок и дополнений в Гражданский кодекс, касающихся аренды.

2.3 Автор утверждает, что решение арендодателя о расторжении договора аренды было принято в связи со спором, возникшим между автором и владельцем соседнего здания, который является племянником владелицы арендуемой автором квартиры. Автор отмечает, что он добился в суде отмены полученного владельцем соседнего здания разрешения на устранение нарушений, связанных с недостаточной шумоизоляцией прилегающих стен, в соответствии с выданным разрешением на строительство. По мнению автора, владелица намерена предоставить своему племяннику возможность арендовать соседнюю квартиру без проведения оценки звукоизоляции.

2.4 3 октября 2017 года владелица подала в мировой суд Эттербека ходатайство о признании законной силы ее уведомления о расторжении договора аренды. В своем решении от 28 ноября 2017 года суд признал законную силу этого уведомления и обязал автора освободить квартиру не позднее 28 февраля 2018 года, даты окончания срока действия договора аренды, после чего с 1 марта 2018 года арендодатель вправе добиваться его принудительного выселения и выноса из квартиры его мебели и личных вещей уполномоченным судебным приставом-исполнителем. Автора также обязали оплатить судебные издержки.

2.5 6 февраля 2018 года автор обжаловал решение мирового суда Эттербека.

2.6 14 марта и 29 мая 2018 года первая палата франкоязычного суда первой инстанции Брюсселя отклонила апелляционную жалобу автора, в которой было указано, что действия арендодателя представляют собой злоупотребление ее правом на досрочное расторжение договора аренды, поскольку они не имеют под собой законных оснований и обусловлены наличием судебного спора между ее племянником и автором сообщения. Суд не нашел злого умысла в действиях владелицы, которая, по его мнению, имела законные основания для «приведения своих дел в порядок». Осуществление права становится неправомерным только тогда, когда оно явно выходит за рамки определения нормального осуществления этого права, тем более с учетом того, что арендодатель не обязан обосновывать свое решение. Соответственно суд оставил в силе решение от 28 ноября 2017 года, которое касалось признания законной силы уведомления о расторжении договора аренды и даты окончания срока аренды. Вместе с тем с учетом возраста и личных обстоятельств автора суд предоставил ему отсрочку для освобождения квартиры до 30 сентября 2018 года. Суд счел необходимым сбалансировать интересы обеих сторон с учетом срока, который автору уже был фактически предоставлен. Таким образом, он пришел к выводу, что отсрочка не может быть продлена до 28 февраля 2021 года, как того просил автор,

¹ Факты воспроизводятся в том виде, в каком они были представлены в сообщении автора, а также в материалах, представленных сторонами.

поскольку это лишило бы арендодателя выгоды, которую она намеревалась извлечь из своего решения о досрочном расторжении договора аренды при условии выплаты компенсации в размере шестимесячной арендной платы. Суд также скорректировал размер издержек, связанных с рассмотрением дела в первом суде, обязав автора выплатить общую сумму в 265 евро в качестве процессуальных издержек по обоим разбирательствам.

2.7 Для получения нового жилья 4 июля 2018 года автор встал на жилищный учет в Агентстве социального жилья Эттербека и зарегистрировался в Земельной книге. 17 сентября 2018 года судебный пристав сообщил автору, что его выселение назначено на 8 октября 2018 года.

2.8 26 сентября 2018 года автор подал в Бюро юридической помощи при Кассационном суде ходатайство о получении правовой помощи для подачи кассационной жалобы. Автор утверждает, что его низкий доход не позволил ему найти достойное жилье и что он не может получить социальное жилье из-за его отсутствия. Кроме того, он утверждает, что, согласно заключению его психиатра от 17 сентября 2018 года, он не может в принудительном порядке покинуть свое жилье из-за опасности резкого и необратимого ухудшения состояния его психического здоровья.

Факты, имевшие место после регистрации сообщения

2.9 5 октября 2018 года Комитет зарегистрировал сообщение автора и в соответствии со статьей 5 Факультативного протокола во избежание возможного причинения непоправимого ущерба автору просил государство-участник приостановить выселение автора из квартиры, пока его сообщение находится на рассмотрении Комитета, или предоставить автору альтернативное жилье, соответствующее его конкретным потребностям, после проведения с ним подлинных и конструктивных консультаций.

2.10 6 октября 2018 года бургомистр коммуны Эттербек потребовал проведения процедуры принудительной постановки автора на психиатрический учет в связи с его угрозами самоубийства. Он был насильно доставлен полицией в больницу для проведения медицинского освидетельствования и отпущен после получения заключения о том, что риск совершения автором суицида отсутствует, у автора не наблюдаются никакие психические заболевания и он не представляет опасности. В результате этих событий судебный пристав согласился отложить выселение до 17 октября 2018 года.

2.11 Автор подчеркивает, что он неоднократно обращался к властям государства-участника для уведомления их об отсутствии у него альтернативного жилья, несмотря на просьбу Комитета о принятии временных мер². 15 октября 2018 года автор подал Председателю франкоязычного суда первой инстанции Брюсселя, рассматривающему срочные вопросы, ходатайство *ex parte* о применении временных мер, запрошенных Комитетом. В тот же день Председатель суда отклонил его ходатайство, постановив, что Комитет не имеет права подрывать решения, вынесенные национальными судами. Власти коммуны Эттербек после консультации с экспертом и адвокатом решили не вмешиваться в начавшуюся процедуру выселения.

2.12 17 октября 2018 года автор был выселен из своего жилья. Согласно протоколу о выселении было обеспечено присутствие социального работника от коммуны Эттербек, предложившего автору помощь, от которой он отказался. Многие друзья автора пришли к нему, чтобы помочь ему собрать вещи. Часть своих вещей автор забрал с собой, а остальные вещи были доставлены на коммунальный склад Эттербека.

2.13 24 и 31 октября 2018 года канцелярия министра жилищного строительства столичного региона Брюссель связывалась с автором, чтобы предложить ему помощь в поиске жилья. Канцелярия министра предложила автору встать на учет в

² Согласно документам, приложенным к его сообщению, автор несколько раз связывался и встречался с бургомистром Эттербека, как это указано в его электронных письмах от 31 июля и 1 октября 2018 года.

Государственном центре социального обеспечения, подтвердив при этом, что ему будет предложено только два варианта жилья: приют и дом престарелых. Она добавила, что автору будет направлен список жилых помещений частного жилищного фонда, которые могут его заинтересовать, и что в рамках процедуры поиска съемного жилья он может ходатайствовать о получении помощи в сборе страхового депозита. 2 ноября 2018 года автор направил в канцелярию министра ответ, в котором он объяснил, что ему нецелесообразно вставать на учет в Государственном центре социального обеспечения, поскольку с учетом его анкетных данных в этом длинном списке ожидающих жилье лиц очередь до него никогда не дойдет и что он нуждается в квартире площадью около 80 квадратных метров, чтобы он мог хранить свои вещи и принимать у себя внушек, когда они приезжают к нему из Канады, по возможности с небольшой террасой для выращивания своих растений.

2.14 27 ноября 2018 года социальные службы составили отчет, в котором разъяснили, что до его выселения автор отказывался от всех предложений, поскольку он преследовал цель остаться в своей квартире любой ценой, и что после его выселения он отказался от предложенного ему варианта временного экстренного размещения, поскольку он должен был поселиться у знакомого.

2.15 28 марта 2019 года автор уведомил канцелярию министра жилищного строительства столичного региона Брюссель о том, что он до сих пор не нашел никакого жилья и что ему не было предложено посмотреть ни одну из квартир, которые ему якобы были подобраны. 29 марта 2019 года канцелярия министра заявила, что автору были предоставлены контакты различных коммунальных и региональных служб, что автор отказался от их услуг, поскольку предпочел самостоятельно искать жилье, и что ему не может быть предоставлено социальное жилье, поскольку перед ним в очереди стоят другие люди, находящиеся в более тяжелом положении.

2.16 16 июля 2019 года автор обратился в Государственный центр социального обеспечения с просьбой сделать для него послабление, чтобы он мог получить жилье, поскольку, по его словам, он не смог найти квартиру, соответствующую его потребностям, на частном рынке. В тот же день Государственное агентство недвижимости уведомило автора о том, что оно не может ему предложить никакого жилья.

2.17 8 октября 2020 года кассационная жалоба автора была отклонена. В своем решении Кассационный суд постановил, что после проведения сбалансированной оценки интересов сторон с учетом всех обстоятельств дела на момент заявленного злоупотребления правом судья, рассматривавший апелляцию, пришел к выводу, что факт злоупотребления арендодателем своим правом не был установлен.

Жалоба

3.1 Автор утверждает, что государство-участник нарушило ее право на достаточное жилище, закрепленное в статье 11 Пакта.

3.2 Автор утверждает, что право на жилище теперь следует рассматривать в горизонтальной плоскости и, следовательно, оно может отстаиваться арендатором в связи с действиями арендодателя даже в случае расторжения договора аренды в соответствии с национальным законодательством. Автор утверждает, что арендатор должен иметь средства защиты своего права на жилище от посягательства со стороны арендодателя, будь то частного или государственного, что национальные власти должны обеспечивать, чтобы выселение арендатора не противоречило положениям пункта 1 статьи 11 Пакта, и что принудительное выселение из жилища априори противоречит Пакту, за исключением отдельных случаев, например, когда оно предусмотрено законом, обосновано и используется в качестве крайней меры³.

³ *Бен Джазия и Беллили против Испании* (E/C.12/61/D/5/2015); и замечание общего порядка № 4 (1991) Комитета по экономическим, социальным и культурным правам.

3.3 Автор обращает внимание на то, что принудительные выселения наносят большой ущерб пожилым людям, поэтому им необходимо оказывать помощь, чтобы они продолжали жить в своих жилищах как можно дольше⁴. Он также утверждает, что выселение пожилых людей из их жилищ резко меняет их жизнь: они внезапно оказываются в непривычных для них условиях и в еще более уязвимом положении⁵. Кроме того, он обращает внимание на имеющиеся у него проблемы со здоровьем и риск их обострения в случае принудительного выселения, что подтверждено заключением психиатра от 17 сентября 2018 года.

3.4 Автор утверждает, что государство-участник нарушило пункт 1 статьи 11 Пакта, поскольку позволило арендодателю необоснованно расторгнуть договор аренды и выселить арендатора из его жилища без предварительного предоставления ему альтернативного жилья.

Замечания государства-участника в отношении приемлемости и существа сообщения

4.1 В своих замечаниях от 5 июня 2019 года государство-участник утверждает, что сообщение не соответствует критериям приемлемости, установленным в Факультативном протоколе, и что в любом случае оно не свидетельствует о каком-либо нарушении прав, закрепленных в Пакте.

4.2 По мнению государства-участника, сообщение не соответствует критерию приемлемости, изложенному в пункте 1 статьи 3 Факультативного протокола, поскольку автор не обратился в Кассационный суд до подачи сообщения в Комитет и, следовательно, не исчерпал внутренние средства правовой защиты.

4.3 Кроме того, сообщение не соответствует критерию приемлемости, изложенному в пункте 2 f) статьи 3 Факультативного протокола, поскольку автор злоупотребил своим правом на представление сообщения в связи с тем, что как арендатор он не мог рассчитывать на то, что он всю жизнь будет жить в своей съемной квартире. Государство-участник утверждает, что автор нарушил условия договора аренды, поскольку занимал жилье без законных оснований, и что он оказался в бедственном положении по собственной вине, так как он отказывался рассматривать любые альтернативные варианты для проживания, несмотря на то, что у него было восемь месяцев для переезда в соответствии с предоставленной ему отсрочкой. Государство-участник также указывает, что автор систематически отказывался от всех предложений о предоставлении временного жилья и помощи в смене жилья, как до, так и после его выселения.

4.4 В случае, если сообщение будет признано приемлемым, государство-участник утверждает, что в нем не содержится свидетельства о каком-либо нарушении прав автора, поскольку он оказался в осуждаемых им обстоятельствах по собственной вине, несмотря на то, что расторжение договора аренды было произведено согласно положениям законодательства, которые соответствовали и были соразмерны обстоятельствам, и сопровождалось предоставлением автору соответствующих гарантий национальными судами.

4.5 Прежде всего государство-участник указывает на то, что, поскольку право на достаточное жилище включает в себя право на жилище и правовое обеспечение проживания, выселения *prima facie* противоречат положениям Пакта, если только они не оправданы⁶. Государство-участник отмечает, что в данном случае автор был проконсультирован и проинформирован в отношении планируемого выселения при его явке к мировому судье и во франкоязычный суд первой инстанции Брюсселя.

⁴ См. Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечания общего порядка № 6 (1995) и № 7 (1997).

⁵ Автор прилагает исследование, проведенное по этому вопросу экономистом Марион Энглерт.

⁶ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечания общего порядка № 4 (1991), п. 18, и № 7 (1997), п. 16.

Кроме того, автор был уведомлен о расторжении договора за шесть месяцев до окончания срока аренды и благодаря предоставленной ему отсрочке был выселен более чем через год, после того как он получил от владелицы уведомление о расторжении договора. Государство-участник также отмечает, что выселение было произведено судебным приставом в соответствии с законом и что в день выселения присутствовал социальный работник из Государственного центра социального обеспечения Эттербека, предложивший вариант временного экстренного размещения, от которого автор отказался. Законодательство также запрещает выселять арендатора в случае неблагоприятных погодных условий. Государство-участник также указывает, что автор не воспользовался возможностью оспорить судебное решение о его выселении, когда оно было доведено до сведения Государственного центра социального обеспечения. Наконец, государство-участник подчеркивает, что автору была предоставлена бесплатная юридическая помощь. Соответственно, по мнению государства-участника, оно применило все меры защиты, которые Комитет рекомендует принимать в случае выселения.

4.6 Государство-участник описывает действовавшие на момент событий правовые нормы в отношении аренды жилых помещений, передовой и протекционистский характер Постановления от 27 июля 2017 года, направленного на регионализацию аренды жилых помещений, и учет в национальном законодательстве об аренде жилых помещений особой уязвимости пожилых людей с точки зрения права на достаточное жилище.

4.7 Далее государство-участник отмечает, что право на достаточное жилище предусматривает обязанность защищать арендатора, в том числе от частных арендодателей⁷. Оно подчеркивает, что национальное жилищное законодательство предусматривает гарантии защиты в виде согласия арендаторов, которое обеспечивается, в частности, посредством требования о составлении письменного договора аренды и акта о состоянии жилого помещения. Досрочное расторжение договора аренды без наличия причины возможно только в конце первого и второго трехлетнего периода: в этом случае арендатор должен получить существенную компенсацию, а также заблаговременное уведомление и имеет возможность ходатайствовать об отсрочке в связи с исключительными обстоятельствами, включая возраст арендатора. В частности, статья 251 Брюссельского жилищного кодекса гласит: «При отсутствии согласия между сторонами судья может предоставить отсрочку с учетом интересов обеих сторон, в частности возможного преклонного возраста одной из сторон». Кроме того, этот Кодекс позволяет заключить договор пожизненной аренды. Если не предусмотрено иное, варианты расторжения договора, доступные арендодателю, к данному типу договора аренды не применимы. Из этого следует, что, хотя действующее законодательство позволяет расторгнуть договор аренды без причины, важно отметить, что такое расторжение возможно только при соблюдении четких условий и предусмотренных для арендатора гарантий. Государство-участник изучило предложение об отмене права арендодателя на расторжение договора без причины, но пришло к выводу, что существование этого права необходимо для того, чтобы не допустить не обоснованного надлежащим образом различия в обращении с арендатором, и что существующих гарантий достаточно для защиты арендаторов. Государство-участник отмечает, что право собственности закреплено в статье 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод (Европейская конвенция по правам человека). Государство-участник ссылается на практику Европейского суда по правам человека о необходимости проводить различие между государственными и частными арендодателями; в случае частных арендодателей государства имеют право уравновесить права соответствующих сторон⁸.

⁷ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 7 (1997), п. 11.

⁸ См. Cour européenne des droits de l'homme, *Vrzić c. Croatie*, requête no 43777/13, arrêt, 12 juillet 2016; и Cour européenne des droits de l'homme, *F.J.M. c. Royaume-Uni*, requête no 76202/16, décision, 6 novembre 2018, par. 40.

4.8 Что касается борьбы с дискриминацией, статья 200 ter Брюссельского жилищного кодекса теперь предусматривает перечень данных, являющихся единственными сведениями, которые могут быть запрошены арендодателем у потенциального арендатора, выбранного из списка кандидатов. Следовательно, ни источник, ни характер средств не могут служить для арендодателя основанием для отказа в предоставлении жилья во избежание какой бы то ни было запрещенной законом дискриминации на основе статуса арендатора (социального, профессионального или иного).

4.9 Наконец, государство-участник обращает внимание на то, что право на достаточное жилище включает в себя право на обеспечение жильем после выселения, в соответствии с которым государство-участник должно принять все необходимые меры в пределах имеющихся у него ресурсов для предоставления альтернативного жилья. Государство-участник подчеркивает, что в данном случае автору неоднократно предлагалась помощь. До выселения 4 июля 2018 года автор был поставлен на жилищный учет в Агентстве социального жилья Эттербека и зарегистрирован в Земельной книге. В октябре 2018 года социальные службы предложили помощь автору, который отказался от всех решений, не связанных с его дальнейшим проживанием в арендуемой им на тот момент квартире. 16 октября 2018 года Коллегия бургомистров и эшевенгов Эттербека напомнила автору, что социальные службы коммуны могут помочь ему в срочном порядке найти временное жилье. Автор также отказался от какой-либо помощи в день выселения, заявив, что будет жить у знакомого. Наконец, 6 ноября 2018 года автор получил предложение о помощи от отдела социальных расследований жилищной инспекции Брюссельской региональной государственной службы, однако он от него отказался. Государство-участник подчеркивает, что оно не может предоставить автору приоритет перед лицами, стоящими в очереди на получение социального жилья, поскольку это создало бы серьезный прецедент, противоречащий принципу равного обращения с потенциальными арендаторами.

4.10 Кроме того, государство-участник отмечает, что оно не могло воспрепятствовать выселению автора, поскольку лежащее в его основе судебное решение стало окончательным и вступило в законную силу. Поэтому государство-участник приняло все возможные меры, чтобы предложить автору временное жилье или помощь в поиске жилья.

4.11 Таким образом, государство-участник отмечает, что, с одной стороны, автор оказался в трудном положении по собственной вине, притом что договор на аренду его жилья был расторгнут в соответствии с действующим законодательством, а, с другой стороны, гарантии, предоставленные национальными судами, соответствуют обязательствам, вытекающим из статьи 11 Пакта.

Комментарии автора сообщения к замечаниям государства-участника

5.1 В своих комментариях от 1 октября 2019 года автор указывает, что, поскольку кассационная жалоба не имеет приостанавливающего действия, он не мог дожидаться окончания кассационного производства, прежде чем обратиться в Комитет с просьбой о принятии временных мер.

5.2 Кроме того, автор отмечает, что, вопреки утверждению государства-участника, он не злоупотребил своим правом на представление сообщения, поскольку он оказался в трудном положении не по своей вине.

5.3 Автор считает, что внутреннее законодательство об аренде жилых помещений противоречит праву на достаточное жилище, поскольку арендодатель может расторгнуть договор аренды без причины при условии заблаговременного уведомления арендатора и выплаты компенсации. Автор утверждает, что это законодательство используется собственниками для сдачи своей недвижимости новому арендатору по гораздо более высокой цене, что приводит к беспрецедентному

росту арендной платы и жилищному кризису в Брюсселе⁹. Автор указывает, что в очереди на получение социального жилья стоят более 50 000 семей. Он добавляет, что в его случае он платил 520 евро в месяц за свою квартиру, а сейчас она уже предлагается в аренду за 900 евро в месяц¹⁰. Кроме того, автор обращает внимание на то, что национальное законодательство не предусматривает конкретной защиты для пожилых людей в отличие от Франции и Квебека. Он отмечает, что принудительные выселения имеют особенно серьезные последствия для пожилых людей в связи с тем, что они сопряжены с рисками для их здоровья и положения. Кроме того, национальное законодательство не предусматривает отсрочку выселения в случаях, когда не было найдено никакого альтернативного жилья.

5.4 Автор утверждает, что после его выселения его вещи временно хранились в ненадлежащих условиях на коммунальном складе, откуда их можно было забрать только за один раз, в результате чего автор был временно лишен доступа к своим вещам. Он также утверждает, что из-за ненадлежащих условий хранения некоторым из его вещей был нанесен непоправимый ущерб, включая документы, фотографии, сувениры, книги и диски. Он подчеркивает, что такое обращение с его имуществом ущемило его достоинство и нанесло ему материальный и моральный ущерб.

5.5 Вопреки утверждениям государства-участника, автор считает, что государство-участник не приняло никаких эффективных мер для обеспечения его жильем. Государственный центр социального обеспечения Эттербека, который может лишь оказать содействие автору в поиске жилья, подал ходатайство о предоставлении автору послаблений, чтобы он мог получить жилье, однако оно было отклонено. Кроме того, решение судьи об отсрочке выселения не может заменить обязательство государства-участника по обеспечению автора жильем. Автор также опровергает утверждение о том, что он отказывался от всех решений, не связанных с его дальнейшим проживанием в арендуемой им на тот момент квартире, поскольку он, среди прочего, зарегистрировался в Земельной книге и встал на жилищный учет в Агентстве социального жилья Эттербека. Он также принял помощь Государственного центра социального обеспечения и обратился в канцелярию министра жилищного строительства столичного региона Брюссель. Автор утверждает, что, несмотря на все его усилия, ему не было предложено никакого жилья, кроме размещения его в каком-либо приюте или доме престарелых, что не может считаться достаточным жильем, поскольку термины, используемые Комитетом, касаются не временного жилья, а жилья с минимальными гарантиями правового обеспечения проживания.

5.6 Наконец, автор подчеркивает, что государство-участник не выполнило просьбу Комитета от 5 октября 2018 года о принятии временных мер, несмотря на то, что оно имело возможность приостановить исполнение решения о выселении, поскольку исполнение судебных решений зависит от правительства. Автор утверждает, что государство-участник могло бы инициировать консультации между властями столичного региона Брюссель и федеральным правительством, чтобы найти какое-либо решение.

Материалы, представленные третьей стороной

6.1 28 ноября 2019 года Рабочая группа по сообщениям, действуя от имени Комитета, санкционировала представление материалов Правовым центром по вопросам равенства Брюссельского свободного университета¹¹ согласно статье 8 Факультативного протокола, правилу 14 временных правил процедуры в соответствии с Факультативным протоколом и руководящим указаниям Комитета в отношении представления материалов третьей стороной¹².

⁹ См. Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, *Baromètre social: rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté – 2018*, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2018.

¹⁰ Ibid.

¹¹ В подготовке материалов третьей стороны участвовали следующие сотрудники Правового центра по вопросам равенства: Эммануэль Брибозиа, Хания Оунауи и Изабель Рорив.

¹² Эти руководящие указания были приняты Комитетом на его пятьдесят девятой сессии и размещены на веб-странице Комитета.

6.2 Правовой центр по вопросам равенства отмечает, что, согласно правовой практике Конституционного суда, доступ к достойному жилью в Бельгии является «конституционной целью, которая должна быть постепенно достигнута»¹³, а вовсе не правом. Правовой центр по вопросам равенства утверждает, что данные события следует рассматривать в социально-экономическом контексте столичного региона Брюссель, где арендная плата существенно возросла¹⁴, что привело к сокращению доли арендного фонда, доступного для первых шести децилей (согласно децильному распределению доходов населения), которые, по имеющейся информации, имеют доступ к менее чем одной трети рынка арендного жилья¹⁵. Кроме того, сообщается о том, что количество домохозяйств, стоящих в очереди на получение социального жилья, также увеличилось, равно как и риск бедности и социальной изоляции¹⁶.

6.3 Правовой центр по вопросам равенства напоминает, что применимый в данном случае закон позволяет расторгнуть договор аренды без наличия причины. Это представляет собой дисбаланс между защитой права арендодателя свободно распоряжаться своим имуществом и защитой права арендатора на жилье в ущерб последнему. В условиях роста цен на аренду жилья эта норма порождает практику, при которой арендодатели расторгают договоры с целью сдачи своей недвижимости новому арендатору за более высокую плату. Кроме того, Бельгия в этом вопросе является исключением: в системах гражданского права соседних с ней стран не предусмотрена такая свобода расторжения договора.

6.4 По мнению Правового центра по вопросам равенства, в данном случае имеет место косвенная перекрестная дискриминация по возрасту и социальному статусу автора. Во-первых, доля людей, которым пришлось покинуть свои жилища в результате принудительного выселения, выше среди пожилых людей. В 2018 году доля лиц в возрасте 64 лет и старше, которые сменили жилье в результате вынужденного переезда (окончание срока аренды), составила 24 %, в то время как среди лиц в возрасте 45–64 лет этот показатель составил 13 %, среди лиц в возрасте 25–44 лет — 7 %, а среди молодежи до 25 лет — 5 %¹⁷. Столь высокие показатели среди пожилых людей обусловлены целым рядом факторов уязвимости и трудностей, с которыми сталкиваются пожилые люди, находящиеся в изолированном положении и часто не способные переехать, чтобы избежать выселения. Кроме того, пожилые люди часто в течение нескольких десятилетий платят низкую арендную плату за свое жилье, при этом полагающаяся им компенсация рассчитывается на основе их старой арендной платы, поэтому полученной суммы оказывается недостаточно, для того чтобы адаптироваться к ценам на изменчивом рынке жилья.

6.5 Кроме того, выселение оказывает чрезмерное воздействие на малоимущих пожилых людей, поскольку им больше других свойственны возрастные проблемы со здоровьем, потеря самостоятельности и социальная изоляция. Поэтому эти люди особенно чувствительны к выселениям, которые вызывают у них растерянность, декомпенсацию и стресс и приводят к потере ориентиров и социальных связей, в дополнение к социально-экономическим последствиям выселения. Правовой центр по вопросам равенства напомнил, что автор был особенно привязан к своему жилью и что посредством рекомендаций 19–24 Венского международного плана действий по проблемам старения государствам было предложено обеспечить постоянное проживание пожилых людей в их жилищах. Физическое удаление в результате переезда обычно приводит к разрыву сложившихся социальных связей не только из-за географического перемещения, но и из-за «последовательного разлада (в частности, среднесрочное или долгосрочное пребывание в нестабильном положении, выселение,

¹³ Cour constitutionnelle de Belgique, arrêt no 39/2020, 12 mars 2020, par. B.12.1.

¹⁴ Centre interfédéral pour l'égalité des chances, *Baromètre de la diversité – Logement*, octobre 2014, p. 18 et 19.

¹⁵ Marie-Laurence De Keersmaecker, *Observatoire des loyers : enquête 2018*, Bruxelles, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019, p. 46.

¹⁶ Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, *Baromètre social : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté – 2019*, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2019, p. 18, 70 et 71.

¹⁷ Marie-Laurence De Keersmaecker, *Observatoire des loyers : enquête 2018*, Bruxelles, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019, p. 56 et 57.

потеря имущества, потеря связей) и социального отторжения, возникающего в результате различных последствий и чувств, связанных с пережитым опытом выселения»¹⁸. Правовой центр по вопросам равенства отмечает, что эта ситуация особенно тяжело отражается на пожилых людях, поскольку они менее мобильны и переезжают реже, чем молодые люди. Следовательно, притом что расторжение договора аренды без причины и выселение оказывают определенное влияние на все категории людей, они приводят к крайне пагубным последствиям для уязвимой категории населения, к которой относится автор. Поэтому непринятие государством-участником мер по защите автора от произвольного выселения представляет собой дискриминацию в нарушение пункта 2 статьи 2 и пункта 1 статьи 11 Пакта.

6.6 Наконец, Правовой центр по вопросам равенства считает, что, с одной стороны, для любого выселения должно быть представлено разумное обоснование, а арендатор должен иметь возможность оспорить его в суде, с другой стороны, должны быть созданы внутренние механизмы защиты уязвимых лиц, в том числе пожилых лиц, находящихся в тяжелом и изолированном положении, от беспричинных выселений, особенно в случаях, когда они не нарушили никаких положений договора аренды.

В. Рассмотрение вопроса о приемлемости

7.1 Прежде чем рассматривать любое утверждение, содержащееся в сообщении, Комитет согласно правилу 9 своих временных правил процедуры в соответствии с Факультативным протоколом должен определить, является ли оно приемлемым согласно Факультативному протоколу к Пакту.

7.2 Комитет принимает к сведению довод государства-участника о том, что сообщение является неприемлемым в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Факультативного протокола, поскольку автор не исчерпал внутренние средства правовой защиты, так как он не подал кассационную жалобу до обращения в Комитет. Вместе с тем Комитет отмечает, что автор представил свое дело на рассмотрение Комитета до обращения в Кассационный суд ввиду его неотложного характера, поскольку, по его мнению, для недопущения его высылки необходимо было принять временные меры. В любом случае автор в конечном итоге подал кассационную жалобу, которая была рассмотрена и отклонена Кассационным судом 4 ноября 2020 года. Соответственно Комитет приходит к выводу о том, что автор исчерпал внутренние средства правовой защиты и что пункт 1 статьи 3 Факультативного протокола не препятствует рассмотрению им настоящего сообщения.

7.3 Комитет также принимает к сведению аргумент государства-участника о том, что автор злоупотребил своим правом на представление сообщения в связи с тем, что как арендатор он не мог рассчитывать на то, что он всю жизнь будет жить в своей съемной квартире. Вместе с тем Комитет отмечает, что жалоба автора касается условий его выселения и их соответствия положениям Пакта. Следовательно, Комитет приходит к выводу, что пункт 2 f) статьи 3 Факультативного протокола не препятствует рассмотрению им настоящего сообщения.

7.4 Комитет отмечает, что сообщение соответствует другим критериям приемлемости, изложенным в статьях 2 и 3 Факультативного протокола, и поэтому объявляет его приемлемым и приступает к его рассмотрению по существу.

¹⁸ Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en région bruxelloise : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2019, p. 128. Опрос, проведенный застройщиком «Матекси» в сотрудничестве с Лувенским католическим университетом, показал, что «61 % респондентов утверждают, что самое главное для них в месте жительства — это хорошо знать своих соседей и поддерживать с ними добрососедские отношения»; Matexi, «Les Belges et leur quartier», 26 décembre 2016.

С. Рассмотрение сообщения по существу

Факты и правовые вопросы

8.1 В соответствии со статьей 8 Факультативного протокола Комитет рассмотрел настоящее сообщение с учетом всех представленных ему материалов.

8.2 Комитет переходит к рассмотрению фактов, которые он считает установленными. 21 августа 2017 года автор был проинформирован владелицей квартиры, которую он снимал, о ее решении расторгнуть договор аренды с соблюдением требований о выплате ему компенсации в размере шестимесячной арендной платы и направлении ему соответствующего уведомления за шесть месяцев до даты расторжения договора. Законная сила этого уведомления была признана судом первой инстанции, а затем подтверждена первой палатой франкоязычного суда первой инстанции Брюсселя, вынесшей решение по апелляции автора. Вместе с тем суд предоставил автору отсрочку для освобождения квартиры до 30 сентября 2018 года. 17 сентября 2018 года судебный пристав сообщил автору, что его выселение назначено на 8 октября 2018 года. В связи с госпитализацией автора выселение было отложено до 17 октября 2018 года.

8.3 Комитет отмечает, что 17 октября 2018 года автор был выселен из своего жилья. Эта квартира была выставлена на аренду по более высокой цене. С тех пор автор живет у знакомых, стоит на учете по крайней мере в одном органе по обеспечению социальным жильем и уведомил власти о том, что он нуждается в квартире площадью около 80 квадратных метров, чтобы он мог хранить свои вещи и принимать у себя внуков, когда они приезжают к нему из Канады, по возможности, с небольшой террасой. Автору было предложено лишь размещение в приюте или доме престарелых, что, по его мнению, не соответствует его потребностям.

8.4 Комитет также принимает к сведению утверждения автора о том, что его выселение представляет собой нарушение его права на достаточное жилище, поскольку не были приняты во внимание ни отсутствие у него другого жилья, ни последствия этого выселения, а также о том, что не должно существовать возможности расторжения договора аренды без наличия причины. Государство-участник утверждает, что выселение было законным и было осуществлено в результате проведения судебного разбирательства с предоставлением всех надлежащих гарантий и что автор не сотрудничал с властями, так как отказался от предложенных ему вариантов временного экстренного размещения. Государство-участник считает, что оно приняло все необходимые меры в пределах имеющихся у него ресурсов для предоставления альтернативного жилья.

8.5 В свете установленных Комитетом соответствующих фактов и аргументов сторон вопросы, поднятые в сообщении, заключаются в следующем: а) является ли выселение автора нарушением права на достаточное жилище, предусмотренного пунктом 1 статьи 11 Пакта, с учетом применимых норм, допускающих расторжение договора аренды без причины; и б) является ли ответ государства-участника на просьбы автора о предоставлении жилья нарушением права на надлежащее альтернативное жилище. Чтобы ответить на эти вопросы, Комитет сначала напомним о своей практике в отношении защиты от принудительных выселений. Затем он проанализирует конкретный случай выселения автора и разрешит вопросы, поднятые в настоящем сообщении.

Защита от принудительных выселений

9.1 Право на достаточное жилище — это основополагающее право, которое имеет решающее значение для пользования всеми экономическими, социальными и культурными правами¹⁹; оно в полной мере связано с другими правами человека, в том числе закрепленными в Международном пакте о гражданских и политических

¹⁹ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 4 (1991), п. 1.

правах²⁰. Право на жилище должно обеспечиваться всем вне зависимости от уровня дохода или доступа к экономическим ресурсам²¹, а государства-участники должны принимать все необходимые меры в максимальных пределах имеющихся ресурсов для достижения полной реализации этого права²².

9.2 Принудительные выселения *prima facie* несовместимы с требованиями Пакта и могут быть оправданы только в самых исключительных обстоятельствах²³; соответствующие органы должны обеспечивать, чтобы они осуществлялись на основе законодательства, совместимого с Пактом, и с соблюдением общих принципов целесообразности и пропорциональности между законной целью выселения и последствиями выселения для затрагиваемых лиц²⁴. Это обязательство вытекает из толкования обязательств государства-участника по пункту 1 статьи 2 Пакта, рассматриваемого в совокупности со статьей 11, и в соответствии с требованиями статьи 4, которая устанавливает условия, при которых допустимы такие ограничения на пользование правами по Пакту²⁵.

9.3 Таким образом, для того чтобы выселение было правомерным, оно должно соответствовать следующим критериям. Во-первых, возможность выселения должна быть предусмотрена законом. Во-вторых, эта мера должна способствовать общему благосостоянию в демократическом обществе. В-третьих, она должна быть соразмерна преследуемой законной цели. В-четвертых, она должна быть необходимой в том смысле, что при наличии нескольких средств, разумно способных достичь той же цели, должно быть выбрано средство, наименее ограничивающее соответствующее право. Наконец, положительные результаты, достигаемые ограничением, способствующим общему благосостоянию, должны перевешивать его воздействие на использование ограничиваемого права. Чем серьезнее воздействие на права, защищаемые Пактом, тем больше внимания следует уделять обоснованию применяемой меры. Наличие другого достаточного жилища, личные обстоятельства жильцов и их иждивенцев, а также их сотрудничество с властями в поисках учитывающих их положение решений также являются важнейшими факторами, которые необходимо учитывать при проведении такого анализа. Необходимо также проводить различие между собственностью лиц, которые нуждаются в ней для использования в качестве жилья или для получения средств к существованию, и собственностью финансовых или любых иных структур²⁶. Таким образом, государство-участник, предусматривающее незамедлительное выселение лица в случае прекращения действия договора аренды независимо от обстоятельств, при которых будет исполняться постановление о выселении, нарушает право на достаточное жилище²⁷. Такой анализ соразмерности меры должен проводиться судебным органом или другим беспристрастным и независимым органом, уполномоченным принимать постановления о прекращении нарушения и предоставлять эффективные средства правовой защиты. Этот орган должен установить, соответствует ли выселение положениям Пакта, в том числе описанным выше элементам анализа соразмерности, которые предусмотрены в статье 4 Пакта²⁸.

9.4 Кроме того, должна существовать реальная возможность проведения подлинных и эффективных предварительных консультаций между государственными органами и затрагиваемым лицом, не должны быть предусмотрены альтернативные средства или меры, менее интрузивные для права на жилище, а лицо, затрагиваемое этой мерой, не должно оказываться в ситуации, в которой нарушаются другие

²⁰ Там же, пп. 7 и 9.

²¹ Там же, п. 7.

²² Там же, п. 12.

²³ Там же, п. 18, и замечание общего порядка № 7 (1997), п. 1.

²⁴ *Бен Джазия и Беллили против Испании*, п. 13.4.

²⁵ *Гомес-Лимон Пардо против Испании* (E/C.12/67/D/52/2018), п. 9.4.

²⁶ *Лопес Альбан против Испании* (E/C.12/66/D/37/2018), п. 11.5.

²⁷ Там же, п. 11.7.

²⁸ Там же.

закрепленные в Пакте права или другие права человека или же существует риск такого нарушения²⁹.

Обязанность государства предоставлять в случае необходимости альтернативное жилье

10.1 В частности, выселения не должны приводить к появлению бездомных лиц или лиц, уязвимых с точки зрения нарушения других прав человека. В тех случаях, когда затрагиваемые лица не способны обеспечить себе средства к существованию, государство-участник должно принять все необходимые меры при максимальном использовании имеющихся ресурсов для предоставления в зависимости от обстоятельств надлежащего альтернативного жилья, расселения или доступа к плодородным землям³⁰. Государство-участник обязано принимать разумные меры для предоставления альтернативного жилья лицам, которые в результате выселения могут остаться без крыши над головой, независимо от того, принята ли мера по выселению по инициативе властей государства-участника или частного лица, например собственника жилья³¹. Если в случае выселения государство-участник не гарантирует или не предоставляет затрагиваемому лицу альтернативное жилье, то оно должно продемонстрировать, что им были рассмотрены конкретные обстоятельства дела и что даже после принятия всех разумных мер в максимальных пределах имеющихся ресурсов право затрагиваемого лица на жилище не может быть удовлетворено. Представляемая государством-участником информация должна позволять Комитету оценить целесообразность принятых мер в соответствии с пунктом 4 статьи 8 Факультативного протокола³².

10.2 Обязательство предоставлять альтернативное жилье нуждающимся в нем выселяемым лицам подразумевает, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Пакта государства-участники принимают все необходимые меры в максимальных пределах имеющихся ресурсов для осуществления этого права. Для достижения этой цели государства-участники могут проводить самую разнообразную политику³³. Вместе с тем любые принимаемые меры должны быть осознанными, конкретными и как можно более четко нацеленными на осуществление этого права³⁴ наиболее оперативным и эффективным образом. Стратегии обеспечения альтернативным жильем в случае выселений должны быть соразмерны потребностям затрагиваемых лиц и степени неотложности ситуации, а также должны осуществляться с уважением к достоинству личности. Кроме того, государства-участники должны принимать согласованные и скоординированные меры для устранения институциональных сбоев и структурных причин нехватки жилья³⁵.

10.3 Альтернативное жилье должно быть достаточным. Хотя достаточность определяется отчасти социальными, экономическими, культурными, климатическими, экологическими и иными факторами, Комитет считает, что, тем не менее, можно определить некоторые аспекты этого права, которые должны учитываться в этих целях в любых конкретных условиях. Они включают следующее: правовое обеспечение проживания; наличие услуг, материалов, возможностей и инфраструктуры; доступность с точки зрения расходов; пригодность для проживания; физическую доступность; географическое положение, позволяющее иметь доступ к социальным услугам (образованию, занятости, медицинской помощи); адекватность с точки зрения

²⁹ *Бен Джазия и Беллили против Испании*, п. 15.1.

³⁰ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 7 (1997), п. 16.

³¹ *Бен Джазия и Беллили против Испании*, п. 15.2.

³² Там же, п. 15.5. См. также E/C.12/2007/1.

³³ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 4 (1991), п. 8 с). См. там же, п. 13.

³⁴ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 3 (1990), п. 2. См. также письмо от 16 мая 2012 года, направленное Председателем Комитета в адрес государств — участников Пакта (HRC/NONE/2012/76).

³⁵ См., например, A/HRC/31/54, пп. 28–38.

культуры, позволяющую соблюсти право на выражение культурной самобытности и многообразия³⁶.

10.4 В определенных обстоятельствах государства-участники могут демонстрировать, что даже после всех усилий, предпринятых ими в максимальных пределах имеющихся ресурсов, было невозможно предоставить постоянное альтернативное жилье выселяемому лицу, которое нуждается в альтернативном жилье. В таких обстоятельствах возможно использование временного размещения в помещениях чрезвычайного жилищного фонда, которые не отвечают всем требованиям, предъявляемым к достаточному альтернативному жилью. Вместе с тем государства должны стремиться к тому, чтобы временное жилье было совместимо с защитой человеческого достоинства выселенных лиц, отвечало всем требованиям безопасности и его предоставление являлось не постоянным решением, а шагом на пути к обеспечению этих лиц достаточным жилищем. Необходимо также принимать во внимание право членов семьи не быть разлученными³⁷ и право на разумный уровень защиты частной жизни.

Рассмотрение вопроса о соразмерности выселения в случае автора и применимое законодательство

11.1 Комитет приступает к анализу вопроса о том, является ли выселение автора из жилья, которое он занимал, нарушением его права на достаточное жилище или же такое вмешательство может быть квалифицировано как обоснованное ограничение его права на достаточное жилище в соответствии со статьей 4 Пакта.

11.2 Комитет принимает к сведению, что автор был уведомлен о расторжении договора аренды в соответствии с действующим законодательством, которое гарантировало ему получение уведомления за шесть месяцев до даты окончания срока аренды и компенсацию в размере шестимесячной арендной платы. Вопрос об этом расторжении договора был рассмотрен тремя судебными органами, в которых автор через посредство адвоката смог представить все свои утверждения, которые были проанализированы с соблюдением всех гарантий.

11.3 Комитет принимает к сведению аргумент государства-участника о том, что оно не могло воспрепятствовать выселению автора, поскольку расторжение договора аренды было произведено согласно положениям законодательства, которые соответствовали и были соразмерны обстоятельствам, а лежащее в его основе судебное решение стало окончательным и вступило в законную силу. Комитет признает законную заинтересованность государства-участника в принятии законодательства в отношении договоров аренды и в обеспечении соблюдения действующего законодательства и защиты всех прав, существующих в его правовой системе, при условии, что это не противоречит правам, закрепленным в Пакте. Поскольку договор аренды автора был расторгнут в соответствии с действующим законодательством, что было подтверждено тремя судебными органами, которые рассматривали это дело, Комитет считает, что для вынесения решения о выселении имелись основания.

11.4 Комитет принимает к сведению утверждения автора о том, что действующее в государстве-участнике законодательство об аренде жилья не позволяет поддерживать доступные цены на жилье и что, кроме того, это законодательство оказывает чрезмерно негативное воздействие на пожилых людей, поскольку оно допускает расторжение договора без наличия причины. Комитет принимает к сведению представленную третьей стороной информацию о том, что люди в возрасте 64 лет и старше чаще других возрастных групп сталкиваются с проблемой расторжения договора аренды против их воли и что это приводит к негативным для них последствиям (см. пункт 6.5 выше). Кроме того, третья сторона утверждает, что такое положение вещей представляет собой косвенную перекрестную дискриминацию по

³⁶ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 4 (1991), п. 8.

³⁷ *Лопес Альбан против Испании*, п. 9.3.

возрасту и социальному статусу. Комитет напоминает, что государства-участники должны предпринять шаги с целью обеспечения такого положения, чтобы доля расходов, связанных с жильем, в целом была соразмерной размеру доходов. В соответствии с принципом доступности с точки зрения расходов квартиросъемщики должны быть защищены с помощью соответствующих средств от неразумных размеров квартирной платы или ее увеличения³⁸ и от любых нежелательных последствий, которые это законодательство может иметь для уязвимых групп населения, таких как пожилые люди. Комитет напоминает, что государства-участники вправе принять ряд возможных мер политики для осуществления прав, закрепленных в Пакте, включая право на достаточное жилище, в частности меры по регулированию рынка арендного жилья.

11.5 Комитет напоминает также, что согласно пункту 2 статьи 5 Пакта никакое ограничение или умаление каких бы то ни было основных прав человека, признаваемых или существующих в какой-либо стране в силу закона, конвенций, правил или обычаев, не допускается под тем предлогом, что в Пакте не признаются такие права или что в нем они признаются в меньшем объеме. К ним относится право частной собственности, закрепленное в законодательстве государства-участника и статье 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции по правам человека, ратифицированного государством-участником. Вместе с тем нарушением государствами-участниками их обязанности защищать закрепленные в Пакте права будет считаться их неспособность предотвратить или пресечь поведение предприятий, ведущее к нарушению указанных прав или предположительно способное привести к их нарушению³⁹. Следовательно, политика в области жилищного обеспечения должна быть направлена на гарантирование доступа к достаточному жилищу. Такая политика должна гарантировать надлежащую защиту арендаторам для обеспечения основных элементов права на достаточное жилище, таких как правовое обеспечение проживания, доступность с точки зрения расходов или пригодность для проживания⁴⁰.

11.6 Комитет напоминает, что государства-участники должны принимать особые меры в максимальных пределах имеющихся ресурсов для обеспечения полного осуществления пожилыми людьми всех прав, признаваемых в Пакте⁴¹. Комитет напоминает также, что в рекомендации 19 Венского международного плана действий по проблемам старения подчеркивается, что жилье для престарелых необходимо рассматривать как нечто большее, чем просто крышу над головой, и что в дополнение к физическому компоненту следует должным образом учитывать также психологическое и социальное значение жилища. В этой связи цели национальной политики должны предусматривать оказание помощи престарелым, с тем чтобы они продолжали жить в своих жилищах возможно дольше, посредством реставрации, перестройки и улучшения жилья при его адаптации к физическим возможностям престарелых в плане доступа и пользования⁴². Без таких особых мер общая политика, которая может быть приемлемой для населения в целом, может оказывать чрезмерно негативное воздействие на осуществление прав, закрепленных в Пакте, пожилыми людьми, особенно теми из них, кто находится в сложном социально-экономическом положении. Кроме того, для пожилых людей вопрос аренды жилья может стоять острее, чем для остального населения, особенно если они арендовали это жилье в течение длительного времени, поскольку у них мог уже сложиться привычный круг общения в их районе и смена жилья может для них быть сильным потрясением.

³⁸ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 4 (1991), п. 8 с).

³⁹ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 24 (2017), п. 18.

⁴⁰ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 4 (1991), п. 8.

⁴¹ Комитет по экономическим, социальным и культурным правам, замечание общего порядка № 6 (1995), п. 10.

⁴² Там же, п. 33.

Отсутствие гибкости в положениях закона и его чрезмерные последствия для автора

12.1 С учетом этих соображений Комитет считает, что закон, который периодически позволяет арендодателям расторгать договор аренды без объяснения причин и без предоставления каких-либо других гарантий или компенсации, может негативно повлиять на правовое обеспечение проживания и стать одной из причин существенного фактического роста цен на рынке арендного жилья, что может сказаться на наличии доступного по цене жилья. Следовательно, такая норма противоречит Пакту. Комитет отмечает, что в данном случае закон, применяемый в государстве-участнике, позволяет арендодателю расторгнуть договор аренды без причины, но в то же время предусматривает существенные гарантии для арендатора: договор аренды не может быть расторгнут в любое время, и, как это было в случае с автором, арендодатель должен заблаговременно уведомить арендатора о расторжении договора и выплатить ему компенсацию. Кроме того, в некоторых случаях судья может предоставить отсрочку для защиты арендаторов, находящихся в уязвимом положении. Благодаря этим гарантиям, предусмотренным для арендаторов, данное законодательство в общем плане и *in abstracto* совместимо с Пактом и правом на достаточное жилище.

12.2 Вместе с тем Комитет отмечает, что люди старше 64 лет чаще других групп населения сталкиваются с ситуацией расторжения договора аренды (пункт 6.5 выше). Следовательно, негибкое применение этого закона в конкретных условиях роста арендной платы в столичном регионе Брюссель (п. 6.2 выше) и с учетом особых потребностей пожилых людей (п. 11.6 выше) может оказать чрезмерно негативное воздействие на пожилых людей с низким уровнем дохода. Такое чрезмерное воздействие может быть результатом наличия конкретных рыночных условий в сочетании с негибким применением законодательства.

12.3 Следовательно, возможность чрезмерного воздействия такой политики на право на достаточное жилище определенных групп населения, находящихся в уязвимом положении, влечет за собой двойную обязанность для любого государства-участника, выбирающего такое законодательство. Во-первых, государство-участник должно создать механизм мониторинга воздействия применения этого законодательства на наиболее уязвимые и маргинализованные группы населения, с тем чтобы внести необходимые корректировки во избежание чрезмерного воздействия, которое может повлечь за собой нарушение права на достаточное жилище конкретной группы, например, пожилых людей, находящихся в сложном социально-экономическом положении. Во-вторых, соответствующая политика должна предусматривать механизмы и гибкие возможности, позволяющие не допустить, чтобы в определенных случаях применение законодательства оказывало чрезмерное воздействие.

12.4 Комитет считает, что в данном случае ни судебные органы, ни социальные службы не приняли в достаточной степени во внимание возможные чрезмерные последствия вынужденного переезда для особо уязвимых лиц, таких как пожилые люди, находящиеся в тяжелом финансовом положении. И это произошло, несмотря на то, что автор прожил в своей съемной квартире 25 лет, всегда выполнял свои договорные обязательства и на данный момент уже является пожилым человеком, имеющим небольшой доход, но прочные социальные связи в своем районе.

12.5 Комитет отмечает, что государство-участник могло бы принять различные меры в максимальных пределах имеющихся ресурсов для смягчения последствий применения соответствующего законодательства для автора. Например, можно было бы задействовать процедуру посредничества для корректировки арендной платы при финансовой поддержке государства-участника, чтобы сделать ее доступной для автора. Из-за отсутствия гибкости в применении закона по этому вопросу ни этот, ни любой другой вариант, позволяющий автору остаться в съемной квартире, не были изучены. Этот вариант представляется очень разумным, учитывая неоспоримые факты, изложенные в данном сообщении, а именно то, что арендодатель продолжила сдавать эту квартиру по более высокой цене. В этих условиях, если бы закон был более гибким, государство-участник могло бы в максимальных пределах имеющихся у него

ресурсов предоставить автору субсидию, которая позволила бы ему продолжить жить в съемной квартире.

12.6 Комитет напоминает, что государства-участники должны предоставить выселяемому лицу альтернативное жилье в пределах имеющихся у них ресурсов (пункты 10.2–10.4 выше). Таким образом, условия предоставления альтернативного жилья выселяемому лицу, соответствующие обязательствам государств-участников по Пакту, могут варьироваться в зависимости от уровня развития государства и имеющихся у него ресурсов. Радикальная смена жилья человеком возраста автора может серьезно подорвать его привычный образ жизни, что и произошло в случае автора, согласно заключению его психиатра. В этом контексте ходатайство автора о предоставлении ему альтернативного жилья, которое позволило бы избежать разрыва всех сложившихся социальных связей, нельзя назвать необоснованным, особенно с учетом того, что в государстве-участнике отмечается один из самых высоких в мире показателей дохода на душу населения.

12.7 Комитет отмечает, что автору было предложено два альтернативных варианта размещения: приют или дом престарелых. Автор отказался от этих предложений, так как они не могли служить приемлемой альтернативой, отвечающей его потребностям. В данных обстоятельствах Комитет считает, что предложенные автору варианты размещения — приют или дом престарелых — выходят за рамки критерия достаточности временного жилья с учетом особых потребностей автора как пожилого человека, тем более что, как уже было отмечено (пункт 11.6 выше), применение законодательства государства-участника, позволяющего расторгнуть договор аренды без причины, создает особые трудности на рынке жилья для уязвимых лиц, т. е. для групп населения, которым все сложнее найти достаточное альтернативное жилье в их городской среде. Это особенно актуально для малоимущих семей с детьми и пожилых людей, чьи экономические возможности крайне ограничены. Хотя государство-участник обладает директивными полномочиями в вопросах регулирования договоров аренды, оно в то же время обязано предоставлять надлежащие средства защиты, чтобы гарантировать правовое обеспечение проживания, что предполагает предоставление достаточного альтернативного жилья.

12.8 С учетом информации, изложенной в предыдущих пунктах, т. е. с учетом того, что автору были предоставлены компенсация и уведомление, но предложенные ему варианты альтернативного жилья не соответствовали критерию достаточности, а также с учетом чрезмерного воздействия, которое расторжение договора аренды оказало на него как на пожилого человека с низким уровнем дохода, Комитет приходит к выводу, что в данном случае негибкое применение законодательства в отношении аренды и соответствующей процедуры выселения представляет собой нарушение государством-участником права автора на достаточное жилище, закрепленного в статье 11, рассматриваемой отдельно и в совокупности с пунктом 2 статьи 2 Пакта.

12.9 Несмотря на то, что автор был выселен и что здесь было установлено нарушение его права на достаточное жилище, Комитет считает, что государство-участник выполнило просьбу о принятии временных мер, поскольку оно добросовестно предложило автору то, что, по мнению государства-участника, представляло собой на тот момент достаточное альтернативное жилье. Таким образом, Комитет приходит к выводу, что ни одно положение Факультативного протокола не было нарушено.

D. Выводы и рекомендации

13. С учетом всей представленной информации и конкретных обстоятельств дела Комитет считает, что изложенные факты свидетельствуют о нарушении права автора на достаточное жилище.

14. Комитет, действуя в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Факультативного протокола, приходит к выводу, что государство-участник нарушило право автора, предусмотренное пунктом 1 статьи 11 Пакта. В свете настоящих Соображений Комитет рекомендует государству-участнику нижеследующее.

Рекомендации, касающиеся автора

15. Государство-участник обязано предоставить автору эффективные средства правовой защиты, в частности: а) в случае если автор не имеет достаточного жилища, провести повторную оценку его нужд с целью предоставления ему социального жилья или принятия других мер по предоставлению ему достаточного жилища в соответствии с критериями, изложенными в настоящих Соображениях; б) предоставить автору денежную компенсацию за совершенные нарушения; и с) возместить автору целесообразные расходы на юридическую помощь в связи с представлением настоящего сообщения.

Общие рекомендации

16. Комитет считает, что средства правовой защиты, рекомендованные в контексте индивидуальных сообщений, могут включать в себя гарантии неповторения, и напоминает об обязательстве государства-участника не допускать аналогичных нарушений в будущем. Государство-участник должно обеспечить соответствие своего законодательства и порядка его применения обязательствам, предусмотренным в Пакте. В частности, государству-участнику следует:

а) внести в действующее законодательство, которое позволяет арендодателю расторгнуть договор аренды без причины, поправки, обеспечивающие большую гибкость и предусматривающие специальные меры для недопущения чрезмерного воздействия на право на достаточное жилище уязвимых групп населения, таких как пожилые люди, которые находятся в неблагоприятном социально-экономическом положении;

б) проводить регулярный анализ законодательства, позволяющего арендодателю расторгнуть договор аренды без причины, с целью оценки его общего влияния на осуществление права на достаточное жилище, в частности уязвимыми группами населения, и, при необходимости, вносить необходимые корректировки для защиты этого права;

с) принять необходимые меры в максимальных пределах имеющихся ресурсов для обеспечения того, чтобы уязвимые группы населения, такие как пожилые люди, находящиеся в неблагоприятном социально-экономическом положении и выселенные из своих жилищ, имели доступ к альтернативным вариантам жилья, которые отвечают их особым потребностям и обеспечивают им стабильность и безопасность, соответствующую их возрасту и обстоятельствам.

17. Согласно пункту 2 статьи 9 Факультативного протокола и пункту 1 статьи 18 временных правил процедуры в соответствии с Факультативным протоколом государство-участник должно в течение шести месяцев представить Комитету письменную информацию о мерах, принятых с учетом настоящих Соображений и рекомендаций Комитета. Государству-участнику предлагается также опубликовать Соображения Комитета и широко распространить их в доступной форме среди всех групп населения.