

Специальный доклад

Уполномоченного по правам человека в Брянской области

**«О соблюдении в Брянской области
жилищных прав граждан, проживающих
в аварийном (ветхом) жилье и в домах,
требующих капитального ремонта»**

2009 г.

Специальный доклад подготовлен в соответствии со ст. 22 Закона Брянской области от 08.12.2004 г. № 80-З «Об Уполномоченном по правам человека в Брянской области». Ежегодно к Уполномоченному поступает более 200 обращений по жилищному праву. Если ранее граждане жаловались на непроведение капитального ремонта в домах и длительное ожидание в очереди на переселение из аварийных и ветхих домов, то в 2009г. тематика обращений заявителей изменилась, в связи с реализацией Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон № 185-ФЗ). Вопросы самые различные: от количества предоставляемых «квадратных метров» до возможности получения жилья в коттеджных посёлках. Многие из обращающихся выражают резкое несогласие по поводу переселения из центра города на его окраины, некоторые не знают, будет ли переселение из их дома или нет. Поступают обращения и по поводу включения или невключения их домов в категорию аварийного и ветхого жилья. Наиболее большое количество вопросов исходит от собственников жилья, так как указанные граждане считают, что имеют право выбора при предоставлении жилых помещений. При этом необходимо отметить, что при проведении капитального ремонта и переселении граждан из аварийного (ветхого) жилья в Брянской области наметились позитивные сдвиги в решении данных вопросов. Основная цель данного доклада – привлечь внимание властей и общественности к проблемам соблюдения жилищных прав граждан, проживающих в аварийном (ветхом) жилье и в домах, требующих капитального ремонта, предложить меры по совершенствованию законодательства. Для объективной оценки соблюдения в Брянской области указанных жилищных прав граждан были подвергнуты следующие вопросы:

1. Состояние нормативной базы.
2. Деятельность межведомственных комиссий для оценки жилого фонда.
3. Характеристика жилого фонда.
4. Управление многоквартирными домами.
5. Мероприятия по подготовке специалистов по управлению многоквартирными домами и созданию ТСЖ.
6. Переселение граждан из аварийного (ветхого) жилого фонда и капитальный ремонт многоквартирных домов, в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ.
7. Существенные вопросы соблюдения жилищных прав граждан, при переселении из аварийного (ветхого) жилья и при проведении капитального ремонта.

В основу специального доклада легли сведения и статистическая информация, полученные из департамента ТЭК и ЖКХ Брянской области, Департамента по строительству Брянской области, Государственной жилищной инспекции Брянской области, прокуратуры Брянской области, муниципальных образований Брянской области, материалы обращений граждан к Уполномоченному. Обобщение сведений и данных, поступивших из перечисленных источников, позволило сделать следующие выводы.

1. Состояние нормативной базы.

С принятием ЖК РФ, органы государственной власти возложили на собственников квартир расходы на капитальный ремонт изношенного жилищного фонда. Статья 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», на основании которой приватизированное жильё капитально ремонтируется бывшим наймодателем, то есть государством или муниципальным образованием, фактически не работает. В рамках национального проекта "Доступное и комфортное жильё - гражданам России", подпрограмме "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы предназначалось особое место в деле обеспечения прав граждан на жилище. Целью подпрограммы являлось создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания.

Однако, указанная подпрограмма, как и подобная областная подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" областной целевой программы "Жилище" на 2007 - 2010 годы, свои задачи выполняли слабо. Размер финансовых средств, выделяемых из бюджетов разных уровней, для реализации этих программ был явно недостаточен. Так, в 2008 и 2009г.г. на указанную областную подпрограмму денежные средства совсем не выделялись.

И только с принятием Федерального закона № 185-ФЗ, в соответствии с которым был образован федеральный Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), ситуация стала исправляться. Благодаря чёткому юридическому механизму Федерального закона № 185-ФЗ, из данного Фонда началось финансирование расходов на капитальный ремонт изношенного жилищного фонда и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. 240 млрд. руб. Фонда являются «детонатором», который должен сдвинуть проблемы капитального ремонта и переселения в стране с мертвой точки. Обязательным условием получения средств из Фонда является софинансирование расходов из региональных и местных бюджетов, и, не менее 5% затрат на капитальный ремонт должны принять на себя собственники жилых помещений. В Брянской области существует достаточная нормативная база, в целом обеспечивающая реализацию прав граждан, установленных Федеральным законом №185-ФЗ. Наряду с названным законом, регулирующим указанные правоотношения, в

области приняты собственные нормативные акты по рассматриваемой тематике, в том числе постановления администрации Брянской области «О реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», «Об утверждении Порядка включения многоквартирных домов в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Брянской области», «Об утверждении Положения о порядке привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов», «О создании на территории Брянской области благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья», «Об утверждении Порядка предоставления и методики распределения в 2009 году финансовой помощи бюджетам муниципальных образований в форме субсидий на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов». На 2009г. утверждены региональные адресные программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья на территории Брянской области» (2009 год) - постановление Администрации Брянской области от 12.03.2009г. №214, «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Брянской области» (2009 год) - постановление Администрации Брянской области от 19.03.2009г. №243 и «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории Брянской области» - постановление Администрации Брянской области от 19.03.2009г. №244. Департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области (далее – департамент ТЭК и ЖКХ) проводит государственную политику по реформированию жилищно – коммунального хозяйства, выполняет общее руководство и координацию деятельности муниципальных образований, осуществляет контроль за ходом реализации программ по переселению и капитальному ремонту, с предоставлением отчетов. В муниципальных образованиях, участвующих в данных программах, приняты необходимые нормативные акты.

2. Деятельность межведомственных комиссий для оценки жилого фонда

Часть 4 ст. 15 ЖК РФ предусматривает, что жилое помещение признается непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Положение, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. № 47, определяет, что признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется

межведомственной комиссией. Однако, как показали ответы на запросы, такие комиссии в большинстве муниципальных образований не созданы. К примеру, в Дятьковском муниципальном районе межведомственная комиссия создана только в Дятьковском городском поселении. Похожие ситуации в Злынковском, Карачевском, Погарском, Стародубском, Суземском, Суражском муниципальных районах. Все это приводит к нарушению жилищных прав граждан, так как граждане практически лишены права обследования их жилья на предмет непригодности для проживания. Отсутствие межведомственных комиссий свидетельствует о неосведомлённости населения о своих правах и невыполнении должностными лицами органов местного самоуправления своих обязанностей. Кроме того, отсутствие межведомственных комиссий, а следовательно невозможность обследования домов в установленном порядке, лишает муниципальные образования возможности получения средств по Федеральному закону №185-ФЗ. Результаты деятельности межведомственных комиссий в муниципальных образованиях в 2008 и 2009г.г. показывают, что органы местного самоуправления не заинтересованы в решении вопроса признания жилых помещений непригодными для проживания, а многоквартирных домов аварийными, так как это влечёт обязанность органов местного самоуправления незамедлительно выселять граждан из такого жилья с предоставлением других благоустроенных жилых помещений. Учитывая, что свободного муниципального жилья нет или оно освобождается крайне редко, муниципальные образования не могут выполнить задачу, установленную жилищным законодательством, что существенно влияет на реализацию жилищных прав граждан. Граждане также сталкиваются с проблемой длительного нерешения вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания, что, в свою очередь, делает невозможным включение их в вышеназванные региональные адресные программы и препятствует реализации права на предоставление во внеочередном порядке жилых помещений по договорам социального найма. На длительность принятия решений межведомственных комиссий влияет и стоимость обследования, которая осуществляется специализированными организациями. В результате бюджетных средств не хватает, а люди продолжают жить в квартирах и домах, представляющих угрозу для их жизни и здоровья. Процедура признания жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, сложна и непонятна для людей, так как критерии признания помещений непригодными для проживания прописаны не чётко. Если не принимать во внимание дома, включённые в вышеуказанные региональные программы переселения и капитального ремонта, то можно констатировать, что граждане практически не могут получить достоверную информацию о сроках переселения и проведения капитального ремонта своих домов.

3. Характеристика жилого фонда

Хорошее состояние жилищного фонда является основой для обеспечения безопасного проживания и благополучия граждан. Однако, несвоевременный ремонт жилья, стремительные темпы старения жилищного фонда, недостаточное финансирование, низкое качество жилищно-коммунальных услуг привели к резкому ухудшению состояния жилищного фонда на территории Брянской области. В настоящее время, значительная часть жилищного фонда ветшает и постепенно разрушается. Это относится к домам, построенным не только в конце XIX - начала XX в., но и к блочным домам постройки 60 - 70-х годов. По данным департамента ТЭК и ЖКХ на 01.07.2009г. в Брянской области 16923 многоквартирных дома, общей площадью 14173 тыс. кв.м. В г. Брянске – 3414 многоквартирных домов, в г. Клинцы – 462. Из общей площади жилищного фонда - 195,8 тыс. кв.м. аварийный и ветхий жилищный фонд, что составляет 4,7% от общей площади жилищного фонда области. Большая часть ветхого и аварийного жилищного фонда находится в городских округах. В постановлении Брянской городской администрации от 29.12.2006г. № 4732-п отмечается, что подлежит переселению из непригодного жилья 1,5 тысячи семей (3,9 тысячи человек). Значительная часть жилищного фонда г. Брянска в настоящее время не удовлетворяет потребностей населения не только по объему, но и по своему качеству. Около 50% от общего количества домов имеют износ от 30 до 60%, около 15% домов имеют износ свыше 60%. В капитальном ремонте нуждаются более 3337 жилых домов области, общей площадью 5545,77 тыс. кв.м. Их доля от общего количества - 19,7%. В некоторых муниципальных образованиях доля многоквартирных домов, требующих капитального ремонта, в несколько раз превышает областные показатели. Так, в Клетнянском городском поселении таких домов 58%. А в поселениях Дятьковского (Бытошь) и Выгоничского районов (Красное, Лопушь, Орменка, Скрябино, Деснянский, Хмелёво) эта доля не менее 80%! Проблема ненадлежащего содержания жилищного фонда из года в год продолжает оставаться острой не только потому, что жилой фонд давно не ремонтировался по причине отсутствия средств, но и из-за отношения чиновников и обслуживающих организаций к потребителям коммунальных услуг. Эта проблема, безусловно, базовая причина нарушения прав граждан на жилище, источник целого ряда негативных социальных тенденций.

В виду несоответствия требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, аварийное жилье не только не обеспечивает комфортного проживания граждан, но и создает угрозу их жизни и здоровью. Владельцы аварийного жилья не могут в полной мере реализовать свои права на управление жилищным фондом и приватизацию жилого помещения, предусмотренные действующим жилищным законодательством, получать полный набор жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества. Жилищный фонд, признанный непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, как неоднократно отмечалось, ухудшает внешний облик населенных пунктов, сдерживает развитие

инженерной инфраструктуры, понижает инвестиционную привлекательность городских округов, городских и сельских поселений.

4. Управление многоквартирными домами

До 1 марта 2005 года собственникам жилых помещений в многоквартирном доме отводилась пассивная роль в вопросах управления комплексом недвижимого имущества. Система управления многоквартирными домами, урегулированная ЖК РФ и отраженная в Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы, рассматривает собственников в многоквартирном жилом доме, как активных субъектов жилищно-правовых отношений. Концепция реформы строится на том, что государство и органы местного самоуправления постепенно отходят от управления жилищным фондом, передавая свои полномочия собственникам помещений в таких домах. Собственники же, в свою очередь, получают возможность управлять домом непосредственно, создавать ТСЖ или привлекать на коммерческой основе управляющую организацию. В Брянской области преобладающими формами управления многоквартирным домом является управление управляющей компанией и непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Соответственно 40,24% и 40,08% от общего количества многоквартирных домов, в которых собственники должны выбрать способ управления. Несмотря на то, что в ЖК РФ упор сделан на создание ТСЖ, как на наиболее прогрессивную форму управления, в регионе такой формы управления всего - 6,71%. Во многих сельских поселениях, имеющих многоквартирный жилой фонд, ТСЖ совсем не созданы или их доля крайне мала. Наиболее благоприятная картина с созданием ТСЖ в городских округах или городских поселениях: г. Брянск – 11%, г. Клинцы – 16%, пгт. Климово - 15%, г. Сельцо – 10%, г. Дятьково – 10%, г. Погар – 10%, п. Красная Гора – 13,8%, г. Злынка – 16%. Из сельских поселений необходимо отметить Добрунь и Свень, там ТСЖ соответственно 17% и 19% от общего количества выбранных форм управления. Значительная часть собственников многоквартирных домов ещё не определилась с выбором способа управления. Не выбран способ управления в 2099 многоквартирных домах, это 12% от общего количества таких домов. Инертность населения при создании товариществ собственников жилья объясняется тем, что техническое обслуживание многоквартирных домов и их капитальный ремонт требуют от людей более высокого уровня расходов, воспитания управленческой и финансовой дисциплины. Чтобы навести элементарный порядок в своем доме, отремонтировать подъезды и подвалы, благоустроить придомовую территорию, необходимы серьезные финансовые вложения собственников жилья. На плечи проживающих ложатся расходы по подготовке жилищного фонда к зимним условиям, замене изношенного оборудования и сетей, оперативному устранению аварий, повышению уровня

заработной платы обслуживающего персонала ТСЖ, накоплению средств на производство капитального ремонта, что влечёт необходимое активное участие в решении подобных вопросов и затрагивает материальные интересы людей. Одной из самых сложных стала проблема создания ТСЖ в домах, ранее принадлежавших федеральным министерствам и ведомствам. Обладатели этого жилищного фонда отказываются создавать ТСЖ, а для управляющих компаний брать в управление такие дома невыгодно. Следует отметить, что одним из условий получения финансовой поддержки за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в период с 1 января 2009 года до 1 января 2011 года является наличие ТСЖ, расположенных на территории муниципального образования – в не менее чем 10% многоквартирных домов при условии увеличения количества таких товариществ до 1 января 2011 года не менее чем в 20% многоквартирных домов. При невыполнении условия по созданию ТСЖ предоставление средств из Фонда в дальнейшем не произойдёт. В Брянске, Клинцах приняты нормативные акты, предусматривающие выделение средств из бюджета на компенсацию затрат по созданию ТСЖ. Брасовский, Дятьковский, Карачевский, Красногорский, Почепский, Стародубский районы сообщили о выделении средств на указанную цель в городских поселениях, но информацию о соответствующем правовом акте не указали. Несмотря на трудности, возникающие при создании и дальнейшей деятельности ТСЖ, такой способ управления многоквартирным домом нужно, безусловно, развивать. Со стороны органов местного самоуправления и органов государственной власти требуются системные меры, направленные на поддержку ТСЖ и реализацию целей и задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства, которые непосредственно связаны с соблюдением конституционных прав и законных интересов населения, в том числе на качественное жилье и достойные условия проживания.

5. Мероприятия по подготовке специалистов по управлению многоквартирными домами и созданию ТСЖ.

Масштабные реформы требуют не только большого количества квалифицированных специалистов, но и организации активного и целенаправленного информирования населения о преимуществе новых форм управления жилищным фондом, организации обучения избранных руководителей управляющих компаний и ТСЖ, оказания организационной, правовой, материальной помощи со стороны органов государственной власти и местного самоуправления. Главной проблемой в реформировании жилищных отношений является отсутствие опыта такой деятельности, как у самих собственников, так и у должностных лиц местного самоуправления. Несмотря на это, общее количество ТСЖ в области растёт, хотя и небольшими темпами: на 31.12.2008г. их было 377, на 01.07.2009г. - 381. Этот прирост дает не только строительство новых домов, но и целый ряд шагов, предпринятых со стороны органов государственной власти для стимулирования этой формы самоорганизации жителей. В Брянской области

существует ГОУ «Учебно – курсовой комбинат ЖКХ», который оказывает помощь в подготовке специалистов и руководителей в сфере строительства и ЖКХ, осуществляет повышение квалификации работников ЖКХ. В Брянской инженерно – технологической академии существует отделение на строительном факультете, которое готовят специалистов по городскому строительству и хозяйству. Специалисты департамента ТЭК И ЖКХ Брянской области, а также Комитета по ЖКХ Брянской городской администрации оказывают консультативную и методическую помощь собственникам помещений и органам местного самоуправления по применению норм жилищного законодательства, осуществляют сбор и анализ информации о работе действующих управляющих организаций и ТСЖ, обеспечивают контроль за соблюдением и защитой прав и законных интересов граждан в вопросах создания, деятельности ТСЖ и управления общим имуществом многоквартирных домов. Однако, в районах области только формируются отдельные группы людей, которые заинтересованы в сохранении своей жилой недвижимости, грамотном управлении ею и готовы вкладывать в это свои средства, тратить силы и время. Предпринимаемые меры должны устранить негативные тенденции, наметившиеся в деятельности ТСЖ и управляющих компаний, создать условия для их развития и деятельности.

6. Переселение граждан из аварийного (ветхого) жилого фонда и капитальный ремонт многоквартирных домов, в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ.

На сегодняшний момент, главным источником поступления средств на повышение качества жилищного фонда является Фонд содействия реформированию ЖКХ, обеспечивающий многомиллиардное финансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и капитальному ремонту многоквартирных домов. Подобное финансирование чрезвычайно актуально для нашей области, так как имеет социальную направленность в условиях кризисных явлений в российской экономике и позволяет разрешить накопившиеся жилищные проблемы граждан. В 2008г. Брянщина своевременно подала заявку на предоставление финансовой поддержки из средств Фонда. Федеральную поддержку получили 28 муниципальных образований Брянской области, в том числе 7 городов, 12 городских поселений, а также 9 сельских поселений. Общий объем финансирования программы по капитальному ремонту составил 180,76 млн. рублей, программы по переселению - 56,25 млн. рублей. Было капитально отремонтировано 193 дома, переселено 139 граждан. В 2009г. финансирование региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда составляет 1065 млн. рублей, в том числе: средства Фонда — 998 млн. рублей; средства областного бюджета — 51 млн. рублей; средства местных бюджетов — 16 млн. рублей. В результате выполнения программ планировалось переселить 2817 жителей из 186 домов. В программах переселения из ветхого и аварийного жилья участвуют

пять муниципальных образований — Брянск, Клинцы, Дятьково, Локоть и Трубчевск. В г. Дятьково приобретены все 11 квартир, использованы все программные средства — 16,64 млн. рублей. В п. Локоть 24.12.2009г. проведен аукцион на приобретение у застройщика 6 готовых квартир в 2 трехквартирных домах на сумму 3,9 млн. рублей. В г. Трубчевске приобретено 15 квартир, на сумму 14,36 млн. руб., что позволило полностью выполнить программу в данном муниципальном образовании. В г. Брянске планировалось переселение жителей из 173 многоквартирных домов. Это 1032 семьи. Однако фактически будут переселены только 896 семей. По итогам муниципальных торгов квартиросъемщики получают жилье в новых домах по проспекту Станке-Димитрова и в микрорайоне «Камвольный». Планируется, что в новые квартиры горожане начнут переезжать в начале следующего года. В г. Клинцы из запланированных на переселение 33-х квартир приобретено лишь восемь. На 24 декабря 2009г. в области не приобретена 161 квартира для переселения и общий остаток средств по программам составил 142 млн. рублей. Неиспользованные средства долевого финансирования по данным программам будут возвращены в бюджет Брянской области и в государственную корпорацию. Исполнение не в полном объеме региональных адресных программ по переселению связано с отсутствием на рынке недвижимости квартир в строящихся домах, площадь которых соразмерна площади помещений из переселяемых аварийных домов, и отсутствием домов, строительная готовность которых отвечает требованиям Федерального закона № 185 - ФЗ. Кроме того, следует отметить, что переселяемые квартиры имеют меньшие площади по сравнению с приобретаемыми, что вызывает вопросы по оплате дополнительных площадей. В областном бюджете и в бюджетах муниципальных образований такие средства не заложены. В региональной адресной программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории Брянской области» (2009 год), утвержденной постановлением администрации Брянской области от 19.03.2009г. № 244, участвуют 33 муниципальных образования, выполнившие условия Федерального закона № 185-ФЗ. Не приложили достаточных усилий по выполнению условий предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда следующие муниципальные образования: г. Фокино, г. Сельцо, пгт. Климово, Выгоничский, Жирятинский, Климовский и Рогнединский районы. Реализация программы осуществляется за счет совместного финансирования из средств Фонда в размере 1 041 млн. рублей, средств областного бюджета в размере 47 млн. рублей, средств местных бюджетов в размере 27 млн. рублей и средств собственников жилья в размере 58 млн. рублей. В итоге, общий объем финансирования программы составляет более 1 174 млн. рублей. Полная реализация программы позволит выполнить капитальный ремонт 370 многоквартирных домов. Однако, на 24 декабря 2009г. капитально отремонтировано всего 227 многоквартирных домов, что составляет 61% от запланированных на ремонт. Полностью окончены работы только в 21-м

муниципальном образовании. Наибольшее отставание от графиков производства работ отмечается в г. Брянске (не закончены 60 из 81 дома), г. Жуковка (не закончен ни один из 22 домов), п. Суземка (не принят в эксплуатацию ни один из 17 домов), г. Трубчевск (не закончен ни один из 11 домов). Из предоставленных ответов можно выделить следующие причины несвоевременного освоения лимитов: поступление средств из Фонда в областной бюджет только 01 июня 2009 года; неудовлетворительная подготовка заказчиками (управляющими организациями, ТСЖ) конкурсной документации, сезонный характер большинства работ по капитальному ремонту. Рабочая группа государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, проводившая в период с 23 по 27 ноября 2009 года выездную проверку реализации в Брянской области программ капитального ремонта многоквартирных домов и переселения граждан из аварийного жилищного фонда, также сообщила, что есть вероятность того, что в 2009 году программы в полном объеме завершены не будут. В реализации требований Федерального закона № 185-ФЗ остается много нерешенных проблем и, очевидно, что всем желающим получить государственную поддержку не удастся. Для большинства дотационных муниципальных образований, особенно для малых городов и сельских поселений, изыскание соответствующих средств проблематично. Другими факторами, ограничивающими возможности получения средств из Фонда, являются соблюдение многочисленных условий Федерального закона № 185-ФЗ и достаточно сложный механизм рассмотрения заявок. Как известно, заявки на получение средств из Фонда формируются субъектом на основании заявок органов местного самоуправления. Региональная программа формируется на основе муниципальных программ. Поэтому вопросы качества и уровня подготовки муниципальных программ при реализации Федерального закона № 185-ФЗ и их защита в субъекте приобретают первостепенное значение. Следует также отметить, что в 2008 и 2009г.г. средств из бюджетов муниципальных образований на капитальный ремонт и переселение граждан из аварийного фонда, помимо Федерального закона № 185-ФЗ, практически не выделялось. Это говорит о том, что ранее принятые областные и муниципальные программы по данным вопросам не работают и не выполняются.

7. Существенные вопросы соблюдения жилищных прав граждан, при переселении из аварийного (ветхого) жилья и при проведении капитального ремонта.

Из обращений к Уполномоченному, из ответов муниципальных образований были выделены часто встречающиеся нарушения прав граждан при переселении из аварийного жилья и при проведении капитального ремонта. О этих нарушениях пойдет речь ниже. Согласно ст. 2 Федерального закона № 185-ФЗ, "переселение граждан из аварийного жилищного фонда" - это принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32 и 86 ЖК РФ. Статья 32 ЖК РФ регулирует отношения по принятию

решений об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа, в том числе, в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Признание в установленном Правительством РФ порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. Однако, все муниципальные образования сообщили, что к собственникам помещений требований о сносе или реконструкции дома не предъявлялись. Об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену речи не идёт совсем, что, безусловно, является нарушением жилищного законодательства. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Подобные нормы действующего жилищного законодательства представляются переселяемым гражданам крайне несправедливыми. Многие из домов признавались аварийными ещё при действии ЖК РСФСР, по которому жильё при переселении предоставлялось по социальным нормам. В настоящий момент нанимателю, как впрочем и собственнику, предоставляется равноценное жилое помещение, не учитывается ни состав семьи нанимателя жилого помещения в доме, подлежащем сносу, ни жилая площадь. Если у нанимателя была однокомнатная квартира, независимо от того, сколько человек там зарегистрировано, предоставлена будет однокомнатная квартира. Многие из переселяемых выражают резкое несогласие по поводу переселения из центра районов на окраины г. Брянска. Слабо учитываются интересы инвалидов, пенсионеров, многодетных семей.

Администрация Брянской области заинтересовывает застройщика выделять дополнительные квадратные метры жилья переселяемым гражданам предоставлением земельного участка, на котором расположен аварийный многоквартирный дом, но это слабое утешение для граждан. Довольно часто жильцам самостоятельно приходится оплачивать дополнительные «квадратные метры».

Поскольку жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъекта РФ, администрация Брянской области, администрации муниципальных образований вправе принимать правовые акты, улучшающие условия предоставления жилых помещений гражданам, в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ. К примеру, при разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного

жилищного фонда на 2010г. необходимо включать в данную программу только те муниципальные образования, которые предусматривают бюджетные средства на оплату дополнительной площади для переселения граждан в квартиры с минимально возможной площадью, равной 28 кв.м. Возможно, создание согласительных комиссий с участием должностных лиц областных и муниципальных органов, депутатов различных уровней, на заседания которых приглашать застройщика и граждан, чье жилье подлежит сносу, и помогать обеим сторонам в досудебном порядке урегулировать возникающие в ходе сноса и переселения вопросы, а также вырабатывать совместные решения, которые подлежали бы исполнению обеими сторонами в обязательном порядке.

Также необходимо выделить проблему, актуальность которой в дальнейшем будет только возрастать, - проблема помощи семьям с низкими доходами при оплате расходов на проведение капитального ремонта. При капитальном ремонте домов с участием Фонда содействия реформированию ЖКХ собственники жилья должны внести свой вклад в размере 5% от общей сметы расходов. Стоимость работ по капитальному ремонту сегодня такова, что даже вполне благополучные граждане - собственники не могут одновременно собрать необходимую сумму. При неисполнении собственниками помещений в многоквартирном доме условия софинансирования предоставление субсидий на капитальный ремонт не производится. Подобные ситуации не единичны, а в условиях последствий экономического кризиса их будет значительно больше. А ведь есть ситуации, в которых речь идет уже не о праве на жилище, а фактически о праве на жизнь – настолько опасные условия проживания имеют место. В домах, нуждающихся в ремонте, чаще всего живут те, кто еле сводит концы с концами. И чем беднее люди, тем хуже дом и тем больше эти 5%, которые они обязаны заплатить. Для решения этого вопроса в некоторых муниципальных образованиях приняты нормативные акты, согласно которым собственникам, не имеющим возможности внести сумму в полном объеме на капитальный ремонт одновременно, предоставляется рассрочка. Иногда такая рассрочка представляется на договорной основе между управляющей компанией (ТСЖ) и собственником жилья. В связи с чем, следует в каждом муниципальном образовании урегулировать процедуру предоставления рассрочки. Также необходимо предусмотреть дополнительные меры государственной поддержки в рамках реализованной сегодня программы субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Для семей с низкими доходами, несущих расходы по капитальному ремонту жилого дома, эти расходы должны учитываться по факту их осуществления, при расчете субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Заказчиком при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах является управляющая компания (ТСЖ). Ход, сроки, качество выполнения работ определены договором. Специалисты технического надзора осуществляют предметный контроль за качеством выполнения

работ. Сами собственники помещений, также осуществляют контроль, поскольку согласуют акты выполненных работ. Но тем не менее, проблема качественного проведения капитального ремонта, непосредственно затрагивающая жилищные права граждан, не становится менее актуальной. Жильцы домов жалуются на неисполнение графиков производства работ, затянутость сроков завершения работ, на низкую квалификацию и профессионализм работников подрядных организаций.

При проведении ремонтных работ отдельными подрядными организациями не соблюдаются требования правил и норм по качеству их проведения, а управляющие организации оставляют эти вопросы без внимания. Со стороны органов местного самоуправления иногда остаётся без оценки несвоевременное выполнение работ подрядными организациями по капитальному ремонту жилых домов.

Информирование населения о планируемых мероприятиях по переселению и капитальному ремонту, также имеет немаловажное значение. В каждом муниципальном образовании данный вопрос решается по-разному, поэтому встречаются ситуации, когда жильцы узнают о переселении и о капитальном ремонте непосредственно от застройщиков или подрядчиков, которые, в свою очередь, стараются пренебречь жилищными правами граждан. В настоящий момент, региональный нормативно – правовой акт, касающийся порядка информирования о проведении мероприятий по капитальному ремонту и переселению граждан из аварийного жилья, в рамках реализации Федерального закона №185 – ФЗ, отсутствует. Действующее жилищное законодательство классифицирует двухквартирные дома, как многоквартирные и требует от собственников выбора способа управления. Однако, даже не посвящённому в тонкости управления многоквартирными домами понятно, что нет никакой экономической целесообразности создавать в таких домах ТСЖ, и, уж тем более, привлекать для управления управляющую компанию. В таких домах, по существу, нечем управлять. Единственным возможным здесь способом управления является непосредственное управление собственниками.

При этом выполнение раздела VII ЖК РФ, в части соблюдения условий Фонда, может привести к тому, что местные власти будут вынуждать людей создавать в двухквартирных домах ТСЖ и выбирать управляющие компании. Соответственно, любая управляющая компания, являясь коммерческой организацией, будет вынуждена устанавливать тариф на услуги по управлению, а граждане, заключившие с ней договор управления, оплачивать данный тариф. Последствия легко предсказуемы: либо отказ жителей платить с дальнейшими судебными разбирательствами, либо административное давление на жителей с целью сохранения искусственно навязанного способа управления.

С целью исключения возможных неблагоприятных последствий требуется незамедлительно внести дополнения в ЖК РФ, в части уточнения понятия «многоквартирный дом».

* * * Часть 1 ст. 25 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948г. закрепляет, что каждый человек имеет право на такое жилище, которое необходимо для поддержания благосостояния его самого и его семьи. В настоящий момент есть реальная возможность исправить ситуацию в жилищной сфере. Однако нельзя забывать о правах человека, так как за каждым из случаев нарушения прав стоят судьбы людей, российских граждан.

С учетом изложенного в докладе, представляется целесообразным:

I. Рекомендовать федеральным органам власти – Государственной Думе РФ, Правительству РФ:

1. Продлить действие Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства до 2015г. включительно;
2. Увеличить объёмы государственной финансовой поддержки, в рамках реализации Федерального закона N 185-ФЗ;
3. Расширить перечень работ по капитальному ремонту, установленный ч. 3 ст. 15 Федерального закона N 185-ФЗ;
4. Принять меры по стимулированию малоэтажного строительства путём предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в целях переселения граждан в малоэтажные дома;
5. Внести дополнения в ЖК РФ, в части уточнения понятия «многоквартирный дом».

II. Рекомендовать Администрации Брянской области, Департаменту ТЭК и ЖКХ Брянской области:

1. При разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010г. проводить отбор только тех муниципальных программ, в которых утверждены максимально возможные перечни работ для многоквартирных домов (в рамках Федерального закона N 185-ФЗ), обеспечивающие их действенную модернизацию и энергоэффективность;
2. При разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2010г. включать в данную программу только те муниципальные образования, которые предусматривают бюджетные средства на оплату дополнительной площади для переселения граждан в квартиры с минимально возможной площадью, равной 28 кв.м.;

3. Разработать порядок информирования жильцов о проведении капитального ремонта и переселении из аварийного (ветхого) жилищного фонда;

4. Определить процедуру приоритетной передачи земельного участка тому застройщику, который переселяет граждан из аварийного (ветхого) жилищного фонда;

5. В целях координации деятельности ТСЖ и управляющих компаний провести работу по созданию их ассоциации или некоммерческого партнёрства;

6. Подготовить методические рекомендации по созданию ТСЖ.

III. Рекомендовать муниципальным образованиям Брянской области:

1. Создать в надлежащем составе межведомственные комиссии для оценки жилого фонда;

2. Неукоснительно выполнять положения ст. 32 ЖК РФ при переселении собственников жилья из аварийного (ветхого) жилищного фонда;

3. При разработке муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010г. проводить отбор домов в строгом соответствии с критериями, установленными постановлением администрации Брянской области от 09.10.2008 N 937 "Об утверждении Порядка включения многоквартирных домов в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Брянской области";

4. Провести инвентаризацию домов, признанных ранее ветхими и аварийными, с целью подтверждения данного статуса и последующего их включения в муниципальную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2010г.;

5. Разработать и утвердить порядок выплаты ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом средств на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в котором учесть, что собственникам, не имеющим возможности внести сумму в полном объеме на капитальный ремонт единовременно, предоставляется рассрочка;

6. В отношении жилых помещений, необходимость в капитальном ремонте которых возникла до их передачи в частную собственность гражданам (до приватизации), и не вошедших в программы капитального ремонта, в соответствии с Федеральным законом №185-ФЗ, предусматривать ежегодное выделение средств на эти цели из бюджета;

7. Разработать порядок предоставления за счет средств бюджета субсидий товариществам собственников жилья для компенсации затрат по их созданию и регистрации;

8. Создать реестр недобросовестных подрядчиков;

9. Принимать участие в общих собраниях собственников жилых помещений в многоквартирных домах, в целях курирования принятия решений о выборе способа управления многоквартирным домом, необходимости проведения капитального ремонта, софинансировании мероприятий по проведению капитального ремонта;

10. Регулярно освещать в местных средствах массовой информации необходимость выбора способа управления многоквартирными домами, создания и деятельности ТСЖ.

IV. Рекомендовать управляющим организациям, ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам

1. Провести обследование общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирных домах с оформлением соответствующих актов осмотра;

2. Сформировать на основании актов осмотра дефектные ведомости, рассмотреть и согласовать их на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома, направить в органы местного самоуправления соответствующую информацию;

3. Организовать проведение общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах в целях принятия решения о софинансировании мероприятий по проведению капитального ремонта и участии в региональной и (или) муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

V. Рекомендовать ассоциации «Совет муниципальных образований Брянской области»

1. Рассмотреть на очередном заседании ассоциации вопрос о реализации муниципальными образованиями Брянской области Федерального закона № 185-ФЗ.