

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

**«Соблюдение прав человека на жилище в Московской области
при проведении жилищно-коммунальной реформы»**

2006 год

Содержание

	<u>Введение</u>	3 – 7
1.	<u>Право на обеспечение жильем и его реализация</u>	8 – 24
2.	<u>Содержание, ремонт и техническая эксплуатация жилищного фонда</u>	25 – 34
3.	<u>Права граждан при установлении цен и тарифов. в жилищно-коммунальной сфере</u>	34 – 43
4.	<u>Субсидии, компенсации и льготы</u>	43 – 54
5.	<u>Проблемы, противоречия и недостатки жилищного законодательства в Российской Федерации</u>	54 – 62
	<u>Выводы и предложения</u>	62 – 65
	<u>Приложения</u>	66 – 89

Доклад подготовлен в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Закона Московской области от 12 января 2001 года № 4/2001-ОЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Московской области».

Введение

Жилище является необходимым условием жизни и неотъемлемой частью человеческой культуры. Во все времена проблемы обретения жилья и его эксплуатации были одними из самых важных и острых. Начиная с зарождения общества, большинство людей всегда было ограничено в реализации своих жилищных потребностей. Проживание в достойных, комфортных условиях долгое время считалось привилегией избранных.

Во многих странах мира жилищная проблема до сих пор является социальным бедствием. В некоторых государствах Африки, Латинской Америки и Азии более трети населения сегодня ютится в трущобах без водоснабжения, канализации и электричества.

Пунктом 1 статьи 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 года, провозглашается, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

За более чем полувековое существование этой декларации мировое сообщество смогло многого добиться в достижении провозглашённых принципов и выполнении задач, поставленных государствами-членами ООН.

Опыт наиболее развитых стран мира показывает, что жилищная проблема может быть решена. С конца 1970-х годов в Западной Европе, США достигнутые объемы жилищного строительства позволили в зависимости от потребностей и финансовых возможностей обеспечить комфортабельным жильем практически каждого.

Решению этой задачи способствовало использование различных методов стимулирования жилищного строительства, предоставление налоговых льгот, наличие стабильно работающей и доступной системы кредитования, государственная поддержка определенных категорий населения, внедрение передовых моделей совместного владения и управления жильем, а также развитие негосударственного сектора в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Россия на пути к построению гражданского общества и правового государства также стремится к решению жилищной проблемы.

К началу прошлого века жилищное хозяйство России по уровню благоустройства и санитарных условий являлось наиболее отсталым в Европе. Средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 году составляла около 4 квадратных метров на одного человека.

С середины 20-х годов прошлого века государство постоянно прилагало усилия для решения жилищного вопроса. Этот процесс, начавшийся с экспроприации жилья состоятельных слоев населения, шел по пути сосредоточения значительной части жилищного фонда в руках государства, централизации строительства, распределения жилья и управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Несмотря на объективные трудности и огромный материальный ущерб, понесенный страной в период Великой Отечественной войны, к 70-м годам прошлого столетия Советский Союз вышел на одно из лидирующих мест в мире по числу построенных квартир на тысячу жителей.

Жилищный фонд городов и рабочих поселков к 1971 году по сравнению с дореволюционным периодом увеличился в 8,5 раз. Неоднократно ставилась задача обеспечения каждой семьи благоустроенной квартирой, соответствующей современным требованиям, но эти планы полностью реализованы не были.

К середине 80-х годов в СССР на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло 14 млн. семей, или около 40 млн. человек. В

Российской Федерации 17% всего жилищного фонда приходилось на ветхие и аварийные строения, более 14% государственного и муниципального жилищного фонда нуждалось в неотложном капитальном ремонте. Строительство и эксплуатация государственного, муниципального и общественного жилья требовали увеличения ассигнований.

Не была выполнена и провозглашенная уже в годы «перестройки» задача обеспечения к 2000 году каждой семьи отдельной квартирой или индивидуальным домом.

Принимая во внимание значительные достижения, к которым в том числе относились бесплатное предоставление жилья, невысокая плата за коммунальные услуги и пользование жильем, следует признать, что система, основанная на монополии государства, не смогла обеспечить решение жилищной проблемы.

Экономический спад и связанные с этим проблемы, а также миграционные и другие процессы, сопровождавшие распад СССР, ухудшили положение дел в жилищной сфере.

Ввод жилья сократился с 72,8 млн. квадратных метров общей площади в 1987 году до 37,9 млн. квадратных метров в 1992 году. Если в России в 1989 году смогли улучшить свои жилищные условия, причем в основном за государственный счет, 1,4 млн. семей, в 1991 г. — 1,1 млн. семей, то в 1992 году число таких семей сократилось до 0,8 млн. В первую очередь это связано со значительным сокращением масштабов жилищного строительства.

В результате этого средний уровень обеспеченности жильем в Российской Федерации к середине 90-х годов оказался очень низким — в среднем в 3 раза ниже, чем в развитых странах. Поэтому политические и социально-экономические преобразования 90-х годов и сопровождавшие их реформы не могли не затронуть жилищную сферу.

Изменился принцип обеспечения граждан жилыми помещениями — от распределения жилья, построенного за счет государственных капитальных

вложений, к преимущественному его строительству (приобретению) за счет средств граждан при сохранении льгот для отдельных групп населения.

На жилищную сферу были распространены принципы рыночной экономики, проведена приватизация жилых помещений, сформировался рынок жилья. Идет реформа жилищно-коммунального хозяйства. Меняются условия и порядок оплаты жилья и коммунальных услуг.

Новые подходы к решению жилищной проблемы были закреплены законодательно. Они нашли свое отражение в Конституции Российской Федерации, Законе Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и ряде других нормативных правовых актов. Принята целевая программа «Жилище», одобрена Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Эти масштабные преобразования находятся в стадии реализации. Решение проблемы доступности жилья и его качества в настоящее время остается одной из приоритетных государственных задач, что нашло свое отражение в принятии нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и очередной Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы.

По-прежнему перед государством стоят задачи увеличения объемов и повышения качества жилищного строительства, модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечения реальной возможности семьям с небольшим уровнем доходов своевременно улучшать жилищные условия.

На федеральном уровне осуществляется концентрация бюджетных и административных ресурсов в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Московская область участвует в реализации общегосударственных жилищных программ и осуществляет свои проекты за счет регионального бюджета.

Жилищная сфера чрезвычайно объемна, она охватывает целый комплекс отношений, возникающих в связи со строительством,

приобретением жилья в собственность, его бесплатным или льготным предоставлением, пользованием жилыми помещениями, управлением, эксплуатацией, обеспечением сохранности и ремонта жилищного фонда и т.п.

Важнейшими субъектами отношений в жилищно-коммунальной сфере являются органы государственной власти и местного самоуправления, которые владеют значительной частью жилищного фонда, осуществляют нормативно-правовое и финансовое регулирование, выполняют управленческие, надзорные и другие властные функции.

От эффективности функционирования этих институтов напрямую зависит социальное самочувствие большинства граждан.

Насколько продуманы те или иные реформы в жилищной сфере? Как они отражаются на жизни людей? Что мешает цивилизованному решению жилищной проблемы? Что еще необходимо предпринять, куда направить основные усилия, чтобы права человека на жилище и достойный жизненный уровень были соблюдены?

В настоящем докладе проанализирован основной комплекс проблем, создающих предпосылки для нарушения прав жителей Московской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Сделаны выводы о причинах, создающих условия и способствующих нарушениям прав жителей Московской области. Сформулированы рекомендации по устранению этих причин.

Доклад составлен на основе анализа обращений, поступающих к Уполномоченному по правам человека в Московской области (далее — Уполномоченный), материалов министерств и муниципальных образований Московской области, а также публикаций в средствах массовой информации.

1. Право на обеспечение жильем и его реализация

Конституция Российской Федерации (п. 1 ст. 40) гарантирует каждому гражданину право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления этого права, поощряя жилищное строительство (п. 2). Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (п. 3).

Действующим законодательством Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере;
- используют бюджетные средства и иные, не запрещенные законом источники денежных средств, для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- стимулируют жилищное строительство.

В период осуществления социально-экономических преобразований в стране существенно изменилась структура жилищного фонда, в частности по формам собственности. Доля государственного и муниципального жилых фондов в последние годы значительно сократилась. Резко снизилось количество жилья, вводимого государственными и муниципальными предприятиями за счет бюджетных источников.

В последнее время характер отношений, связанных с предоставлением гражданам жилья, кардинально изменился. Жилищно-коммунальная реформа сопровождается принципиальными изменениями действующего гражданского и жилищного законодательства России.

Государство, пытаясь минимизировать бюджетные расходы, слагает с себя обязанность обеспечения бесплатным жильем, за исключением малоимущих и некоторых других категорий, перенося эти обязанности на граждан.

Вместе с тем, по различным причинам, в основном, социально-экономического характера, потребность получения жилья по договорам социального найма сохраняет значительную актуальность.

Государством гарантировано право на предоставление жилых помещений бесплатно или за доступную плату малоимущим, иным указанным в законе гражданам (военнослужащие, «чернобыльцы», дети-сироты и др.), нуждающимся в жилище, из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

При этом все более распространенной формой исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем становится предоставление бюджетных субсидий на приобретение жилья с использованием механизма государственных жилищных сертификатов.

Опыт реализации программы «Государственные жилищные сертификаты» при всей ее внешней привлекательности показывает, что она обладает целым рядом недостатков.

В первую очередь, количество выделяемых сертификатов не соответствует потребностям. Крайне низок размер таких субсидий. Он существенно ниже реальной рыночной стоимости жилья, поэтому для приобретения жилья по сертификатам требуется значительная доплата. Существующий уровень доходов граждан, имеющих по закону право на получение сертификата, не позволяет большинству из них накопить необходимые для этого денежные средства.

Эти недостатки системы государственных жилищных сертификатов способствуют замедлению темпов решения жилищной проблемы для ветеранов, инвалидов, военнослужащих и некоторых других категорий граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Поэтому ключевой задачей в

обеспечении доступности жилья для основной массы трудоспособного населения, наряду с повышением уровня доходов, является снижение стоимости жилья.

В настоящее время темпы роста стоимости жилья значительно превышают рост доходов населения. Государство предполагает решение этой проблемы посредством формирования рынка доступного жилья. Для этого приняты нормативные акты, которые были условно названы законодателем как пакет «законов о доступном жилье».

Основной формой решения жилищной проблемы может стать ипотечное кредитование. В принципе это соответствует сущности рыночной экономики, и опыт развитых стран подтверждает перспективность данного направления. Но для успешного развития ипотечного кредитования нужны экономические и правовые условия, которые создадут гражданам реальные возможности воспользоваться ипотекой и позволят включить в этот процесс именно те слои общества, которые нуждаются в нем более других.

Для большинства граждан стало практически невозможным собрать требуемый первоначальный взнос и накопить средства для погашения кредитов. Сегодня лишь около 2% жителей России в состоянии успешно решить жилищные проблемы с помощью ипотечного кредитования. В то же время более 20% населения в Российской Федерации нуждается в жилых помещениях.

По данным, полученным от глав муниципальных образований, всего на учёте нуждающихся в жилых помещениях в Московской области к началу 2006 года состояло более 105 тыс. семей.

Действовавший до 1 марта 2005 года Жилищный кодекс РСФСР предоставлял возможность получения бесплатного жилья всем гражданам, имеющим жилищные условия ниже уровня обеспеченности жилой площадью, установленного нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В условиях резкого сокращения ассигнований на жилищное строительство государство вынуждено было сосредоточить свое внимание в основном на проблемах тех категорий и групп населения, которые не в состоянии самостоятельно решить свои жилищные проблемы. Поэтому в новом ЖК РФ большое внимание уделяется праву граждан на бесплатное предоставление жилого помещения по договору социального найма.

Этим правом обладают малоимущие и иные категории граждан, указанные в федеральном законе или в законе субъекта Российской Федерации, а также граждане, принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года.

ЖК РФ изменил основания постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также порядок предоставления жилья по договорам социального найма.

В соответствии со статьей 49 ЖК РФ органы местного самоуправления признают малоимущими граждан в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

В соответствии со статьей 50 ЖК РФ нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Указанная норма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

По данным, полученным Уполномоченным от органов местного самоуправления Московской области, установленные нормы предоставления

жилья значительно различаются: от 12 квадратных метров в Серебряно-Прудском и Ступинском муниципальных районах до 33 квадратных метров общей площади на 1 человека в Дмитровском и Павлово-Посадском муниципальных районах (Приложение № 3).

Соответствующими федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса, некоторым категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

Для постановки на учет малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, необходимо соблюдение учетной нормы общей площади жилого помещения (далее — учетная норма). Минимальный размер общей площади жилого помещения определяется исходя из уровня обеспеченности граждан площадью жилого помещения. Учетная норма также устанавливается органом местного самоуправления.

Размер указанной нормы в муниципальных образованиях Московской области колеблется от 7 в Подольском муниципальном районе до 15 квадратных метров в коммунальных квартирах в Дмитровском и Красногорском муниципальных районах, а также в городском округе Звенигород (Приложение № 3). Приказом Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 года № 18 установлен примерный перечень документов, представляемых малоимущими гражданами, нуждающимися в жилых помещениях на условиях социального найма. В этих документах подтверждается их право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

24 января 2006 года в Московской области вступил в силу закон «О признании граждан, проживающих в Московской области, малоимущими в целях принятия их на учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма».

В связи с задержками в принятии необходимых законов Московской области и соответствующих нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, регламентирующих порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, в муниципальных образованиях Московской области был приостановлен процесс приема документов у граждан для постановки их на учет нуждающихся, кроме детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Так, например, в 2006 году в адрес Уполномоченного обратилась гр. В., жительница г. Лобни, оставшаяся без попечения родителей. Она не смогла реализовать свое право на внеочередное получение жилья, так как сотрудники администрации г. Лобни отказывались принимать документы у гр. В. для постановки ее на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений, несмотря на положения закона Московской области «Об обеспечении дополнительных гарантий по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и предоставлении им полного государственного обеспечения».

Нормами указанного закона предусматривается внеочередное однократное предоставление жилого помещения по договору социального найма лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в возрасте от 18 до 23 лет, не имеющим закрепленного жилого помещения или признанным в установленном порядке нуждающимися в предоставлении жилых помещений.

Только после вмешательства Уполномоченного, разъяснившего сотрудникам администрации г. Лобни положения соответствующего закона Московской области, у заявительницы приняли документы для постановки на учет и поставили на очередь для получения жилья.

Из Ступинского района к Уполномоченному обратилась опекун Оксаны К., оставшейся без попечения родителей. Мать девочки была лишена родительских прав, а закрепленная жилая площадь не соответствовала установленной норме. После вмешательства Уполномоченного Оксана К.

была поставлена на учет в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий вместе с тремя братьями и сестрой. Были восстановлены не только права ребенка, находящегося под опекой обратившейся гражданки Е., но и родных братьев и сестер подопечной.

В Ногинском районе гр. Б. из числа детей-сирот окончил обучение в школе-интернате. Мальчик прибыл из Татарстана после смерти родителей. В 1992 году сестра установила опеку над своим пятилетним братом. Законодательство того периода не предусматривало закрепление жилья за ребенком-сиротой, да и закреплять было нечего — родительский дом сгорел. В связи с невозможностью выполнять обязанности опекуна по состоянию здоровья, сестра в 1993 году поместила ребенка в школу-интернат. В настоящее время молодой человек не имеет регистрации по месту проживания сестры в общежитии и поэтому не имеет правовой возможности для получения жилья. Сам защитить свои права он не может. Администрация Ногинского района не ставит гр. Б. на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и, соответственно, фактически лишает права на получение жилья.

Уполномоченным принимаются все необходимые меры для восстановления нарушенных прав гр. Б.

В настоящее время в Московской области уделяется большое внимание работе по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и лиц из их числа. По данным Министерства образования Московской области, в 2006 году для приобретения жилых помещений для детей-сирот выделено 61 млн. 900 тыс. рублей. Данные денежные средства предусмотрены для приобретения жилья 83 детям-сиротам и лицам из их числа в 35 муниципальных образованиях Московской области. В 2007 году на эти цели планируется выделить уже 300 млн. 952 тыс. рублей для 386 детей-сирот из 59 муниципальных образований.

Для решения всего комплекса жилищных проблем требуется продуманное участие государства, прежде всего, в строительстве жилья.

Общая оценка всего жилищного фонда показывает, что если в ближайшие годы не увеличить объем вводимого в эксплуатацию жилья хотя бы в два раза, то Россия, в том числе Московская область, столкнется с жесточайшим жилищным кризисом. Этот кризис будет вызван тем, что значительная часть жилья, построенного в середине XX века, уже выработала свой материальный ресурс и окончательно придет в негодность в течение ближайших 10-15 лет. В этих домах жить уже небезопасно, и потому вопрос отселения из такого жилья стоит сегодня весьма актуально.

Эти столь острые проблемы в настоящее время практически не решаются. Действующие во многих муниципальных образованиях программы расселения из ветхого жилищного фонда реализуются крайне медленно, без соблюдения установленных сроков. Примеры положительного решения единичны. Одной из основных причин этого является недостаточное финансирование.

Гр. В., проживающая в г. Подольске по адресу: проспект Ленина, д. № 16, обратилась к Уполномоченному с просьбой оказать помощь в переселении жильцов указанного дома в благоустроенное жилье. Снос дома и расселение людей планировались еще в 2003 году, однако на момент обращения заявительницы к Уполномоченному (02 июня 2005 года) эти действия произведены не были.

На запрос Уполномоченного администрация г. Подольска сообщила, что переселение должно осуществляться на жилую площадь, передаваемую городу инвестором. Указанный срок расселения был нарушен в связи с переуступкой прав по инвестиционно-строительному контракту новому инвестору и возникшей в связи с этим задержкой ввода в эксплуатацию построенных домов. Жалоба находится на контроле Уполномоченного.

Правом на внеочередное получение жилья пользуются граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащими реконструкции или ремонту. На территории Московской области находится почти 6 тысяч

ветхих жилых строений общей площадью 1, 97 млн. квадратных метров, в которых проживает 44 754 семьи. Наибольшая доля ветхого жилого фонда сосредоточена в Щелковском муниципальном районе, затем следуют Ногинский, Можайский, Ступинский, Клинский, Истринский и Егорьевский муниципальные районы и городской округ Балашиха.

Правительством Московской области была одобрена новая областная целевая программа «Жилище» на 2006-2010 годы. Одним из основных условий выполнения ее подпрограммы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» является наличие жилых помещений маневренного фонда. В настоящее время жилые помещения маневренного жилого фонда для отселения граждан в экстренных случаях в Московской области практически отсутствуют (Приложение № 3).

К Уполномоченному обратились жители городского округа Домодедово. Они сообщили, что 16 января 2006 года в одном из домов ведомственного жилого фонда санатория «Подмосковье» (строение № 3), где они постоянно проживали, произошел пожар, в результате которого здание было полностью уничтожено огнём. Оставшихся без крова граждан временно разместили в других помещениях санатория «Подмосковье». В настоящее время руководство санатория обратилось с иском в Домодедовский городской суд о выселении пострадавших из занимаемых ими помещений без предоставления другого жилья. Санаторий «Подмосковье» является федеральной собственностью и принадлежит Управлению делами Президента РФ. Уполномоченным направлено обращение в адрес Управляющего делами Президента РФ, в котором поставлены вопросы о судьбе граждан, оставшихся без крова. Жалоба находится на контроле Уполномоченного.

С 2004 года на рассмотрении Уполномоченного находится жалоба жительницы Ногинского муниципального района гр. А. Дом, в котором проживала заявительница, сгорел 21 октября 2003 года. В результате переписки с Балашихинской квартирно-эксплуатационной частью (далее —

КЭЧ), на балансе которой с 1 апреля 2003 года стоял указанный дом, удалось установить следующее.

Несмотря на требование жилищного законодательства о внеочередном предоставлении жилых помещений гражданам, жилище которых стало непригодным для проживания в результате стихийного бедствия (пожара), гр. А. была поставлена на очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий только 27 мая 2004 года, то есть более чем через семь месяцев. В связи с отсутствием маневренного жилого фонда заявительнице и ее сыну временно была выделена крохотная комнатка в здании бывшей солдатской казармы. В мае 2004 года гр. А. предлагалась однокомнатная квартира, однако, по словам заявительницы, в ней уже жила семья. Квартира являлась предметом судебного разбирательства, в связи с чем гр. А от ее получения отказалась. В то же время имело место предоставление освобождающихся квартир лицам, не стоящим в очереди на получение жилых помещений.

По результатам проверки военной прокуратуры Балашихинского гарнизона внесено представление в адрес командования Балашихинской КЭЧ. После этого руководство КЭЧ обратилось в Ногинский городской суд с исками о выселении граждан, незаконно проживающих в жилых помещениях.

В итоге Уполномоченному удалось добиться предоставления жилья заявительнице и проведения ремонтных работ в предоставленной ей квартире силами жилищно-эксплуатационной организации военного городка.

Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области разработаны и внесены на согласование в Правительство Московской области законопроекты «О порядке предоставления общежитий в жилищном фонде Московской области», «О порядке предоставления жилых помещений в домах маневренного фонда Московской области».

Скорейшее принятие указанных законов должно изменить сложившееся положение к лучшему.

По данным Московского областного комитета государственной статистики, за январь-июль 2006 года на территории Московской области за счёт всех источников финансирования введено в эксплуатацию новых жилых помещений общей площадью 1,9 млн. квадратных метров, в том числе в многоэтажных домах — 623 тыс. квадратных метров (110,6% и 165,5% к январю-июлю 2005 года соответственно).

Около двух третей вводимого в Московской области жилья строится за счёт собственных средств населения. Однако доля такого жилья снижается.

За счёт населения, в том числе с использованием системы кредитования (индивидуальное строительство), введено в эксплуатацию 1,277 млн. квадратных метров жилья (95,2% к январю-июлю 2005 года), доля жилья, построенного за счёт собственных средств граждан в первом полугодии 2006 года составляет 67,2% (в январе-июле 2005 года — 78,1%).

В июле 2006 года нового жилья введено всего — 241,5 тыс. квадратных метров, в том числе многоэтажного — 77,4 тыс. квадратных метров, индивидуального — 164,1 тыс. квадратных метров.

Для некоторых граждан в условиях недостатка средств на приобретение готового жилья более привлекательным выглядело инвестирование в строительство жилья на начальном этапе. Анализ правоотношений по исполнению договоров о долевом участии граждан в строительстве жилых помещений показывает слабую правовую защищенность дольщиков. Фактическое отсутствие государственного контроля в этой сфере привело к массовым нарушениям прав граждан. Обманутые инвесторы обращают внимание властей на существующую проблему митингами протеста и другими публичными акциями.

По поручению министра регионального развития Российской Федерации 28 июня 2006 года создана рабочая группа для решения проблем пострадавших инвесторов. Предварительно, по данным рабочей группы, собранным совместно с «Ассоциацией помощи пострадавшим инвесторам» и другими общественными организациями, представляющими интересы

обманутых вкладчиков, выделены основные факторы, повлекшие нарушения прав граждан:

- наличие фирм-мошенников, «строительных пирамид» и прочее;
- многократные продажи одних и тех же квартир;
- прекращение строительства жилых домов на собранные средства инвесторов-дольщиков;
- нецелевое использование средств инвесторов-дольщиков;
- осуществление строительства жилого дома без получения разрешения на его осуществление и без разработки проектной документации;
- реализация несуществующих квартир;
- неполучение оплаченных квартир инвесторами-дольщиками после завершения строительства дома;
- несвоевременное предоставление квартир застройщиком;
- низкое качество выполненных работ;
- отсутствие ответственности за неисполнение принятых обязательств подрядными строительными организациями;
- отсутствие ответственности застройщиков за разработку и согласование проектов, контроля за выполнением строительно-монтажных работ и своевременной сдачей в эксплуатацию жилых объектов;
- необоснованные требования застройщиков по внесению дополнительных доплат инвесторами-дольщиками сверх договорных обязательств между субъектами;
- несвоевременное подключение построенного дома к энергетическим и инженерным коммуникациям;
- отказ в учетной регистрации договоров долевого участия в строительстве дома в рамках строительного контракта;
- значительные задержки с оформлением права собственности за оплаченное в построенном доме жилье.

Для защиты прав граждан Правительством Московской области были приняты срочные меры для возобновления строительства на 49

недостроенных объектах. На 32 объектах, сданных в эксплуатацию, идет работа по оформлению документов на право собственности частных соинвесторов и дольщиков. На 21 объекте подобраны новые инвесторы, идет оформление разрешительной документации и прав на земельные участки, выделенные под застройку. По 27 объектам ведется разработка проектно-сметной документации. На 14 объектов КТ «Социальная Инициатива и К» судебными приставами г. Москвы наложен арест.

Частные соинвесторы и дольщики после заселения в квартиры сталкиваются и с другими проблемами. Например, жильцы зачастую лишены возможности зарегистрироваться по месту жительства в связи с тем, что длительное время не могут получить документы на право собственности. Отсутствие регистрации по месту проживания серьезно влияет на реализацию некоторых прав граждан.

По данным Министерства строительного комплекса, в 36 муниципальных образованиях Московской области ведется строительство 278 домов с нарушениями прав соинвесторов. Наиболее злостным нарушителем является КТ «Социальная инициатива и К». В отношении должностных лиц этой организации Генеральной прокуратурой по фактам мошенничества возбуждено уголовное дело, директор арестован.

По сообщению средств массовой информации, органы местного самоуправления в городских округах Балашиха и Химки, а также в Воскресенском, Ногинском, Истринском, Каширском, Мытищинском, Пушкинском, Раменском муниципальных районах не предпринимают действенных мер в решении вопросов обманутых дольщиков и соинвесторов, зачастую избегают встреч или не выполняют своих обещаний.

Главы Красногорского муниципального района и городского округа Домодедово в ответах на запросы Уполномоченного сообщили, что их администрациями принимаются всевозможные меры для устранения нарушений прав граждан.

Ситуация, сложившаяся с частными соинвесторами и дольщиками, требует правового регулирования государства в сфере долевого участия в строительстве. Очевидна необходимость системы гарантий для физических лиц-инвесторов от действий недобросовестных строительных организаций.

Представляется целесообразным ввести систему государственного контроля деятельности юридических лиц частных форм собственности на рынке жилья, начиная от заключения договоров на долевое участие граждан в строительстве и до вселения в готовое жилье.

Президентом РФ утвержден Федеральный закон от 18 июля 2006 года № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Указанный Федеральный закон направлен на совершенствование механизма привлечения денежных средств физических и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве. Одновременно в данном законе усилено государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

К началу 2006 года на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Московской области состояли 4622 семьи военнослужащих, уволенных в запас или отставку.

Для ускорения обеспечения жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации в Подмоскowie принято Постановление Правительства Московской области от 31 июля 2006 года № 720/25 «О дополнительных мерах по обеспечению жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации на территории Московской

области». Согласно этому Постановлению будет оказываться всемерное содействие Министерству обороны Российской Федерации и Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в реализации проектов строительства жилья для военнослужащих и сдачи в эксплуатацию в 2006 году — 2200 квартир и в 2007 году — 2200 квартир. Главам муниципальных образований, на территории которых возводится жилье для военнослужащих, рекомендовано оказывать содействие в оформлении документации по планировке территории и получении исходно-разрешительной документации, строительству объектов инфраструктуры, землеустройству и государственному кадастровому учету, а также в проведении процедур согласования.

В январе 2006 года на учете нуждающихся в жилых помещениях в Московской области состояло 3389 молодых семей.

13 мая 2006 года Правительством РФ принято Постановление № 285 «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 — 2010 годы». В рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» Московская область признана победителем конкурсного отбора для участия в реализации данной подпрограммы в 2007 году.

В соответствии с вышеуказанным Постановлением Правительства РФ, участницей подпрограммы может стать молодая семья, в том числе неполная молодая семья, состоящая из одного молодого родителя и одного или более детей, соответствующая следующим условиям:

- возраст каждого из супругов либо одного из родителей в неполной семье на день принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении молодой семьи — участницы

подпрограммы в список претендентов на получение субсидии в планируемом году не превышает 30 лет;

- признание семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий в соответствии с пунктом 6 указанных выше Правил;
- наличие у семьи доходов либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии.

В соответствии с Правилами, нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также молодые семьи, признанные органами местного самоуправления по месту их постоянного жительства нуждающимися в улучшении жилищных условий после 1 марта 2005 года по тем же основаниям, которые установлены статьей 51 ЖК РФ для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Субсидии предоставляются в размере не менее:

- 35% расчетной (средней) стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых семей, не имеющих детей;
- 40% расчетной (средней) стоимости жилья, определяемой в соответствии с настоящими Правилами, — для молодых семей, имеющих одного и более детей.

Постановлением Правительства Московской области от 3 июля 2006 года № 616/25 «Об утверждении средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в Московской области на III квартал 2006 года» среднее значение рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья утверждено в размере 24300 рублей.

Таким образом, сумма субсидии, которую может получить молодая семья из двух человек, составляет 357,21 тыс. руб. (35% стоимости общей площади жилья: 42 квадратных метра при средней стоимости 24 300 руб. за 1 квадратный метр). На семью из трех человек сумма субсидии составляет

524,88 тыс. руб. (40% стоимости жилья общей площадью 54 квадратных метра при средней стоимости 24300 руб. за 1 квадратный метр). В соответствии с упомянутым Постановлением Правительства РФ кандидаты на участие в программе должны иметь в наличии доходы либо иные денежные средства, достаточные для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, то есть 65% и 60%, в зависимости от состава семьи, что на III квартал 2006 года составляло 1 020 600 руб. и 1 312 200 руб. соответственно.

Молодая семья, вставшая на учёт нуждающихся в жилых помещениях после 01 марта 2005 года, стать участником программы вряд ли сможет, т.к. в соответствии с ЖК РФ она должна быть только из числа малоимущих граждан. В то же время, семьи, имеющие средства, достаточные для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, и, соответственно, имеющие для этого необходимые средства, скорее всего, не будут признаны малоимущими.

Это противоречие, заложенное в программе, ставит под сомнение ее жизнеспособность.

2. Содержание, ремонт и техническая эксплуатация жилищного фонда

В Московской области действуют несколько целевых программ, обеспечивающих реализацию Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»:

- областная целевая программа «Переселение граждан из ветхого жилищного фонда в Московской области на 2001-2010 годы»;
- областная целевая программа «Модернизация коммунальной теплоэнергетики Московской области на период 2003-2007 годы»;
- программа Правительства Московской области «Комплексная программа «Жилище, инженерная и социальная инфраструктура Московской области на 2004-2010 годы».

Правительством Московской области была одобрена новая областная целевая программа «Жилище» на 2006-2010 годы. Программа в том числе включает следующие подпрограммы:

- «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;
- «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда»;

Целью подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» является создание условий для приведения коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфорт проживания граждан.

По данным Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области, в настоящее время большое число сооружений инженерной инфраструктуры (теплоэнергетическое хозяйство — котельные, тепловые сети; система водоотведения — очистные сооружения, канализационные насосные станции, канализационные коллекторы и уличные сети; система водоснабжения — водозаборные узлы, артезианские скважины, водопроводные сети) не в состоянии обеспечить бесперебойную и безаварийную работу. Износ основных фондов составляет более 50%, в аварийном и значительно изношенном состоянии находится 15% основного оборудования и сетей, 35% подаваемой населению воды не соответствует требуемым стандартам. В связи с этим необходимо строительство новых

сооружений и инженерных сетей, замена и ремонт технологического оборудования.

Общий объем финансирования подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» составляет 42,3 млрд. рублей.

Значительную часть жалоб, поступающих в адрес Уполномоченного, составляют обращения граждан, проживающих в ветхом или аварийном жилье.

Так, например, жительница Мытищинского района гр. Т. обратилась к Уполномоченному с жалобой на то, что дом, в котором она проживает (1917 года постройки), находится в аварийном состоянии, отнесен к ветхому жилищному фонду. В ответ на запрос Уполномоченного администрация Мытищинского муниципального района сообщила, что переселение будет осуществлено в 2006 году, а до этого планируется проведение поддерживающего ремонта. Решение вопроса в настоящее время находится на контроле Уполномоченного.

В адрес Уполномоченного с жалобой обратились жители г. Ногинска гр. К. и П. Износ дома, в котором они проживают, составляет 65%, стены в трещинах и перекошены, горячей воды нет, коммуникации требуют ремонта. Дом включен в муниципальную целевую программу «Переселение граждан из ветхого жилищного фонда на 2004-2010 годы» (год постройки — 1916). Заявители жаловались на неудовлетворительные условия проживания и просили помочь с расселением. В результате принятых мер и совместной проверки территориального органа Роспотребнадзора в г. Электростали и Ногинском районе и Государственной жилищной инспекции Московской области балансодержатель привлечен к административной ответственности и выдано предписание о проведении ремонта. Ремонтные работы произведены.

В обращениях жителей Подмосковья к Уполномоченному часто ставится вопрос о возможности приватизации жилых помещений в общежитиях, сообщается о ненадлежащем содержании общежитий. Такие

жалобы поступали к Уполномоченному из Орехово-Зуевского, Раменского, Ногинского муниципальных районов и городских округов Фрязино и Химки.

Так, заявители из г. Лыткарино длительное время проживают в общежитии, имеют ордера на вселение, постоянную регистрацию, оплачивают коммунальные услуги по ставкам таким же, как квартиросъемщики по договорам социального найма, делают ремонт своих помещений и помещений общего пользования, за свой счет укомплектовывают помещения своей мебелью и бытовыми приборами.

В соответствии со ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитии определены для временного проживания и должны укомплектовываться мебелью, постельным бельем и т.п. за счёт средств собственника, а также должны соответствовать целому ряду других параметров.

В реальности практически все общежития сегодня не соответствуют этим требованиям и поэтому, в подавляющем большинстве случаев, общежитиями, по сути, не являются. Однако некоторые органы местного самоуправления упорно этого не признают.

Правовая сторона этой проблемы выглядит следующим образом.

К жилым помещениям, находящимся в муниципальных общежитиях, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Это дает право жильцам на обмен и приватизацию жилой площади в названных общежитиях.

Конституционный Суд РФ в Определении от 2 ноября 2000 года № 220-О допускает возможность приватизации таких помещений.

Закон РФ от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в статье 4 прямо запрещает приватизацию общежитий. Решение данного вопроса и дальнейшая приватизация комнат в общежитиях, в соответствии с законодательством, находятся в компетенции органов местного самоуправления. Приватизация жилых помещений в

общежитии возможна, в том числе, в случае изменения статуса «общежитие» на «жилой дом».

В настоящее время в Московской области уже есть несколько общежитий, изменивших свой статус. Жильцам других общежитий (например, в г. Лыткарино по ул. Спортивная) муниципальные власти отказывают в этом праве, несмотря на то, что во многих случаях общежития фактически являются многоквартирными жилыми домами.

Особенно остро стоит проблема передачи в собственность Московской области и муниципальных образований объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в частности, общежитий акционированных организаций, возникших в ходе приватизации государственных предприятий.

Правовое регулирование этого процесса было определено Постановлением Правительства РФ от 07 марта 1995 года № 235 «О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунального назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность».

В соответствии с указанным Постановлением, при акционировании предприятий и передаче в государственную собственность субъектов РФ и муниципальную собственность подлежали объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности, не включенные в состав приватизируемого имущества предприятий.

В соответствии с пунктом 3 указанного Постановления, утверждение плана приватизации предприятия являлось решением о передаче объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов или муниципальную собственность.

Тем не менее, нередки ситуации, когда процедура передачи жилищного фонда, оставшегося на балансе у акционированной организации в

хозяйственном ведении или оперативном управлении, на баланс муниципалитета затыгивается на долгие годы.

Сложность передачи заключается в том, что акционированная организация стремится отдать жилье в том запущенном виде, в котором оно находится. Нередко частные структуры, не желая выделять средства на содержание жилищного фонда, все расходы перекладывают на жильцов, незаконно повышая плату за жилье и коммунальные услуги. В результате жилой фонд, оставшийся без надлежащего ухода, быстро разрушается.

Тем не менее, ответственность за надлежащие эксплуатацию и содержание жилого фонда до момента фактической передачи муниципалитету остается на балансодержателе. По иску собственника причиненный жилью ущерб может быть взыскан с акционированной организации в судебном порядке.

Так, Уполномоченным рассматривается коллективная жалоба жильцов общежития, расположенного по адресу: г. Химки, ул. Ленинградская, д. 33, в том числе, касающаяся и вопроса передачи общежития из федеральной собственности в муниципальную. Балансодержателем общежития является ОАО «НПО Энергомаш имени академика В.П. Глушко». План приватизации ОАО утвержден распоряжением Мингосимущества России от 11 февраля 1998 года № 132-р, общежитие включено в раздел имущества, не подлежащего приватизации. С момента утверждения плана приватизации здание общежития перешло в муниципальную собственность.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 7 марта 1995 года № 235 органы местного самоуправления, в муниципальную собственность которых передаются объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности, совместно с администрациями предприятий оформляют необходимую техническую документацию и акты приема-передачи в месячный срок с момента принятия решения о передаче соответствующих объектов. Однако, процесс

оформления передачи указанного общежития не завершен до настоящего времени.

Возникшая неопределенность и несоблюдение установленного срока оформления передачи общежития в муниципальную собственность влекут нарушение жилищных прав проживающих в указанном здании граждан, в частности, лишают их возможности решать вопрос об изменении статуса общежития в установленном порядке.

После вмешательства Уполномоченного 4-ой прокуратурой по надзору за исполнением законов на особо режимных объектах Московской области в адрес администрации Химкинского муниципального района было внесено представление об устранении нарушения законодательства.

Нередки случаи незаконной приватизации жилищного фонда.

К Уполномоченному обратились граждане с жалобой на незаконную приватизацию общежития Кузьевского фарфорового завода, находящегося в Раменском муниципальном районе Московской области. По запросу Уполномоченного Раменской городской прокуратурой была проведена проверка, по результатам которой Главе Раменского муниципального района и конкурсному управляющему ОАО «Кузьевский фарфоровый завод» внесено представление об устранении выявленных нарушений действующего законодательства.

Во многих случаях в ходе рассмотрения обращений граждан о ненадлежащем содержании жилья Уполномоченный добивается проведения ремонта, в том числе и капитального.

Жильцы общежития № 2 по улице Пушкина города Орехово-Зуево в своей жалобе указали, что это здание было построено в 1956 году и являлось общежитием хлопчатобумажного комбината, ликвидированного после «перестройки». По сообщению заявителей, ремонт в здании ни разу не проводился. В результате размыва фундамента строение осело, по стенам пошли трещины.

Уполномоченный обратился в Государственную жилищную инспекцию Московской области и администрацию города. В итоге уже выполнены ремонтные работы на сумму более 230 тыс. рублей, и запланировано выделение еще 1,3 млн. рублей для дальнейшего проведения ремонта до конца 2006 года.

Необходимо отметить эффективную работу Государственной жилищной инспекции Московской области, основной задачей которой является проведение проверок и обследование подконтрольных объектов. Практически по всем обращениям Уполномоченного, связанным с рассмотрением жалоб граждан, сотрудниками инспекции проводились выездные проверки, выдавались предписания в случае обнаружения нарушений, виновные лица привлекались к административной ответственности.

В адрес Уполномоченного поступают жалобы от жителей Московской области на неудовлетворительное состояние жилья и на бездействие органов местного самоуправления.

За период с 1 марта 2005 года — момента введения в действие ЖК РФ — по настоящее время наибольшее количество жалоб по вопросам ненадлежащего содержания жилищного фонда, непроведения капитального ремонта, расселения из ветхого и аварийного жилья поступило в адрес Уполномоченного из город-ских округов Подольск, Железнодорожный, Балашиха, Мытищинского и Солнечногорского муниципальных районов.

Например, к Уполномоченному обратилась жительница г. Домодедово гр. К. с жалобой на отказ в признании непригодной для проживания квартиры, расположенной в цокольном этаже здания, и в отказе в постановке гр. К. на очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий. Несмотря на существующий законодательный запрет размещения жилых помещений в цокольных этажах и заключение соответствующего подразделения территориального управления Федеральной службы Роспотребнадзора по Московской области о несоответствии помещения санитарно-

эпидемиологическим нормам, администрация Домодедовского городского округа признала помещение жилым. В настоящее время этот вопрос рассматривается в суде.

Серьезной проблемой является проведение капитального ремонта в приватизированных жилых помещениях.

В соответствии с ЖК РФ, собственник обязан проводить все виды ремонта — как текущего, так и капитального — за свой счет. Для этих целей в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника включена плата за работы по капитальному ремонту. Однако накопительная система отчислений на капитальный ремонт недостаточно эффективна для поддержания нормального состояния жилищного фонда. Пока будет набрана необходимая сумма, дом, до этого ни разу не ремонтировавшийся или ремонтировавшийся очень давно, может разрушиться.

В этой связи возникает вопрос о реструктуризации долга муниципального образования за непроведенный вовремя капитальный ремонт.

Показательна в этом смысле проблема жителя г. Электрогорска гр. В., обратившегося к Уполномоченному с жалобой на отказ администрации города в проведении капитального ремонта системы отопления в приватизированной квартире. С точки зрения действующего законодательства, на первый взгляд, все правильно — собственник обязан проводить капитальный ремонт за свой счет. Администрация сообщает гр. В. об этом, проводит обследование и составляет смету расходов. Но необходимость проведения капитального ремонта возникла еще до момента приватизации, когда жилье было муниципальным.

Эти противоречия в конкретной ситуации могут быть урегулированы в результате судебного разбирательства, а на более общем уровне — внесением изменений в действующий ЖК РФ в части сохранения

обязательств государства по проведению капитального ремонта жилищного фонда, установления ответственности за непроведение его вовремя.

В адрес Уполномоченного поступила коллективная жалоба жильцов дома № 9 по улице Пионерской города Одинцово на неудовлетворительное техническое состояние здания. Балансодержателем его является ОАО «Стройиндустрия». На запрос Уполномоченного администрация Одинцовского муниципального района сообщила, что без проведения балансодержателем капитального ремонта и расселения жильцов дом не может быть принят в муниципальную собственность. В то же время холдинг «СУ-155», в состав которого входит указанное ОАО, ссылается на невозможность действий по расселению и сносу здания. По результатам проведенной Государственной жилищной инспекцией Московской области проверки в отношении балансодержателя составлен протокол об административном правонарушении, выдано предписание с указанием обнаруженных нарушений и сроками их устранения.

Жители домов 19 по улице Речной и 14-16 по улице Первомайской микрорайона № 1 г. Красногорска в своей жалобе на имя Уполномоченного сообщили, что их дома построены 35 лет назад, и с тех пор не было произведено ни одного капитального ремонта. Дом № 15, по словам обратившихся, отходит от фундамента, стены в трещинах. Несмотря на неоднократные обращения граждан, администрация Красногорского муниципального района не только не произвела ремонт зданий, но и не провела проверку состояния жилищных условий заявителей.

После обращения Уполномоченного в Государственную жилищную инспекцию Московской области были выявлены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Руководство МУП — балансодержателя, привлечено к административной ответственности, выдано предписание о проведении ремонта подъездов и обследовании состояния несущих конструкций дома № 15.

Эти примеры показывают, что многие проблемы жителей Подмосковья, связанные с содержанием, ремонтом и технической эксплуатацией жилых помещений, могут быть решены при строгом соблюдении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, прежде всего, теми организациями и должностными лицами, в чьи обязанности входит их соблюдение.

3. Права граждан при установлении цен и тарифов в жилищно-коммунальной сфере

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 августа 2004 года № 441 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год», субъекты Российской Федерации перешли на федеральный стандарт уровня платежей граждан за жилье и предоставление коммунальных услуг, равный 100% от стоимости оказываемых услуг.

Указанным Постановлением органам государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении региональных стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг и органам местного самоуправления при установлении цен на содержание и ремонт жилья, а также тарифов на коммунальные услуги в жилых помещениях рекомендовано исходить из необходимости возмещения экономически обоснованных затрат организаций на предоставление жилищно-коммунальных услуг населению с учетом заключения независимой экспертизы и стандартов качества таких услуг.

Ранее правовым актом федерального уровня, регулирующим деятельность по установлению цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, являлось Постановление Правительства РФ от 17 февраля 2004 года № 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-

коммунального хозяйства». Этим нормативным актом определялась методология проведения тарифной политики на услуги ЖКХ, уделялось внимание взаимоувязке процесса бюджетного планирования и изменения цен и тарифов. Принципиально важным являлось положение, определяющее критерии пересмотра цен и введение института экономически обоснованных расходов.

Переход на стопроцентную оплату услуг потребовал от органов местного самоуправления, работников ЖКХ тщательной ревизии правовых отношений с потребителями этих услуг, прозрачности структуры цен и тарифов.

Однако бесконтрольное повышение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги без учета платежеспособности населения, проведения независимых экспертиз и ухудшения качества оказываемых услуг в ряде муниципальных образований Московской области привели к массовым нарушениям прав граждан.

В течение 2005 года тарифы в Подмосковье увеличились в среднем на 28%, а в 13-ти муниципальных образованиях, таких, например, как Шатурский, Волоколамский, Шаховской, Зарайский, Луховицкий, Мытищинский муниципальные районы, городские округа Рошаль, Орехово-Зуево и другие — более чем на 50%. Абсолютным лидером в повышении тарифов явился Лотошинский муниципальный район. Рост тарифов здесь составил 104%.

Такая ситуация возникла отчасти из-за того, что власти этих муниципальных образований искусственно сдерживали рост тарифов, в то время как в других муниципальных образованиях они росли постепенно, и переход на стопроцентную оплату прошел для населения не так болезненно.

В целях уменьшения социальной напряженности в обществе, в связи с утверждением Правительством РФ федеральных стандартов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2006 год 19 декабря 2005 года принят Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об

основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основной целью этого закона является ограничение роста цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги путем установления предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также мер государственного контроля за ростом стоимости жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с указанным законом, в случае превышения предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации до 10 февраля 2006 года, а муниципальные образования в течение одного календарного месяца со дня вступления в силу решений органов исполнительной власти субъектов РФ об установлении предельных индексов, но не позднее 10 марта 2006 года, должны были привести их в соответствие с указанными предельными индексами.

Правительство Московской области 7 февраля 2006 года приняло Постановление № 72/4 «Об организации деятельности в сфере регулирования и государственного контроля тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса, размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги в Московской области».

В соответствии с предельными индексами, рост цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в среднем по Российской Федерации не должен превышать 20% в год. Тем не менее в ряде районов Московской области цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги в 2006 году значительно превысили этот рубеж.

Несвоевременное приведение в соответствие возросших цен и тарифов ухудшило положение слабозащищенных слоев населения — пенсионеров, инвалидов, одиноко проживающих граждан.

С 2006 года предельные уровни тарифов на услуги ЖКХ в регионах устанавливает Федеральная служба по тарифам. На этот год она утвердила предельную планку повышения тарифов для Московской области — 20%. В этих границах Правительством Московской области были согласованы и установлены тарифы для муниципальных образований Подмоскovie (Приложение № 7). По прогнозам экономистов стоимость жилищно-коммунальных услуг в текущем году в среднем по области вырастет не более чем на 14,9%. В это число включены инфляционная составляющая и рост цен на услуги естественных монополий. При этом количество «проблемных» муниципальных образований, где рост может превысить 20%, уже сократилось с начала текущего года с 13 до 7. По видам услуг установлен следующий средний рост ставок оплаты: содержание и текущий ремонт жилья — 12%, теплоснабжение — 14,5%, водоснабжение — 16,6%, водоотведение — 17,5%.

В соответствии с нормами ЖК РФ, ставки оплаты населением жилья и коммунальных услуг утверждаются главами или Советами депутатов муниципальных образований. На областном уровне принято решение о проведении согласования с Министерством экономики Московской области всех тарифов и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг. Процесс согласования тарифов носил достаточно длительный характер. Вначале был составлен прогноз цен и тарифов с учетом инфляционных ожиданий, а затем впервые состоялось согласование цен, тарифов и ставок для населения всех муниципальных образований Московской области.

Следует отметить, что установление цен и тарифов может осуществляться, как правило, не чаще одного раза в год до утверждения бюджета Московской области, бюджетов муниципальных образований на очередной финансовый год. При этом должны учитываться результаты независимой экспертизы экономической обоснованности расходов. Такая экспертиза проводится по инициативе хозяйствующих субъектов либо органов, осуществляющих регулирование тарифов, т.е. органов местного

самоуправления. В каждом муниципальном образовании должен быть принят нормативный акт, регулирующий порядок проведения экспертизы.

В Московской области практика проведения независимой экспертизы тарифов существует уже два года. Однако граждане зачастую не доверяют результатам экспертизы, считая, что она проводится «по заказу» органов местного самоуправления. И, к сожалению, основания для такого недоверия имеются.

До настоящего времени в большинстве случаев экспертиза проводилась так называемыми «карманными» организациями, завышающими стоимость тарифов, а качество экспертизы вызывало обоснованные сомнения. В 2005 году в результате вмешательства Губернатора Московской области произошли положительные изменения. Появилось Объединение независимых экспертов в сфере жилищно-коммунального хозяйства Московской области, аудиторы которого получили аккредитацию в центральных исполнительных органах власти и разработали методики проведения экспертиз. И уже в 2006 году качество проведения экспертиз оценивается специалистами Министерства экономики Московской области как очень высокое.

При рассмотрении обращений граждан, поступивших в адрес Уполномоченного, выявилась серьезная проблема, состоящая в том, что информация о тарифах в большинстве случаев недоступна населению. Лишь получая извещения на оплату, люди узнают об очередном повышении, а чем оно вызвано или из чего складывается сумма того или иного тарифа, остается для них неизвестным. Это приводит к нарушению одного из основных конституционных прав граждан — права на получение информации и ознакомление с документами, непосредственно затрагивающими их права и свободы.

Так, например, в адрес Уполномоченного обратились жители одного из поселков Одинцовского муниципального района с жалобой на то, что обслуживающая жилищная организация не предоставляет жильцам

информацию, каким образом рассчитываются тарифы на жилищно-коммунальные услуги, а также не дает возможности ознакомиться с результатами независимой экспертизы этих тарифов.

В г. Дубна информация и документы, которые легли в основу пересмотра тарифов в сторону их увеличения, стали доступны гражданам лишь в ходе судебного разбирательства, после того, как одна из общественных организаций города обратилась в суд с иском об отмене постановления главы города о повышении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Вопросы законности и обоснованности повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги не раз являлись предметом судебного разбирательства.

Каширский муниципальный район стал, пожалуй, единственным муниципальным образованием в Подмосковье, где с 1 января 2006 года не увеличилась плата за жилищно-коммунальные услуги. А произошло это потому, что местные депутаты не поддержали инициативу главы о таком повышении, и нормативный акт принят не был. Причем вопрос о повышении поднимался на заседании Совета депутатов несколько раз.

По запросу депутатов были затребованы документы об обоснованности использования финансовых средств в ЖКХ, о результатах деятельности отрасли за последние годы, качестве коммунальных услуг и реальных шагах по реформе ЖКХ. Но эти документы депутатам предоставлены не были. В начале января текущего года глава района в нарушение порядка, установленного законодательством о местном самоуправлении, лично подписал постановление о повышении ставок оплаты отопления и горячего водоснабжения. Стоимость отопления в результате этого выросла на 18%, а горячей воды — более чем на 30%. И это при том, что на тот момент законодательством Московской области была установлена максимальная величина роста тарифов — 15%. Данное постановление было обжаловано в суд общественным объединением района и решением суда отменено.

Московский областной суд решение Каширского суда оставил в силе. Однако уже в июле глава района вновь попытался повысить плату за жилищно-коммунальные услуги. Депутаты отклонили и это предложение, т.к. посчитали нецелесообразным повышение оплаты услуг до предоставления в Совет депутатов конкретного плана использования средств, которые поступят в бюджет после повышения тарифов.

Прокуратурами городов и районов Московской области неоднократно вносились представления об устранении нарушений действующего жилищного законодательства в связи с принятием решений о повышении тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Такие представления приносились в Шатурском и Мытищинском муниципальных районах, в городском округе Краснознаменск.

К сожалению, в большинстве муниципальных образований Подмосковья информация о тарифах по-прежнему остается вне поля зрения граждан. Если в местных средствах массовой информации и публикуется нормативный акт, устанавливающий ставки и тарифы оплаты жилья и коммунальных услуг, то информация о составляющих тарифов, в большинстве случаев, населению не доступна.

Администрации муниципальных образований, их должностные лица обязаны разъяснять населению, из чего складываются тарифы, по каким причинам произошло их повышение. Жители вправе требовать, чтобы все преискуранты, все тарифы были вывешены в ЖЭКах, других обслуживающих организациях, чтобы информация обо всех составляющих этих тарифов была доведена до них своевременно (Приложение № 2).

Одним из способов снижения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг является установление приборов учета. Размер оплаты коммунальных услуг в соответствии с ЖК РФ определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии — в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

В настоящее время использование приборов учета не получило широкого распространения. Хотя практика показывает, что там, где установлены счетчики, контролируемые объем потребляемых коммунальных услуг (вода, газ, тепло), потребители бережнее относятся к их использованию, а реальный объем потребления оказывается гораздо меньше рассчитываемого по нормативу и соответственно оплачиваемого потребителем. Это приводит к экономии потребляемых ресурсов и денежных средств плательщиков коммунальных услуг.

Использование в Московской области приборов учета незначительно (Приложение № 4). Это обусловлено, во-первых, тем, что сами счетчики стоят недешево. Кроме того, необходимо оплачивать их установку. В результате социально незащищенные слои населения, например, пенсионеры и инвалиды, не могут позволить себе установку таких приборов.

В практике работы Уполномоченного есть обращения, в которых граждане сообщают, что по собственной инициативе они устанавливали приборы учета, а платить приходилось по-прежнему, т.е. по нормативам. ЖЭКи и другие обслуживающие организации отказывались взимать плату по счетчикам, ссылаясь на то, что их индивидуальное, а не массовое использование создает трудности. Коммунальные организации соглашались взимать плату по приборам учета только в том случае, когда весь подъезд, весь дом или весь город перейдет на такую систему учета.

Одним из вопросов, которые наиболее часто волнуют граждан в период проведения реформы ЖКХ, является оплата технического обслуживания и содержания лифтов в многоэтажных домах. Действительно, если раньше плата за пользование лифтом взималась с человека, то теперь оплата за лифт взимается с квадратного метра занимаемой площади. В результате для многих граждан плата за лифт возросла. Особенно страдают от этого одиноко проживающие граждане, а также жители первых этажей, которые лифтом, как правило, не пользуются.

Если рассматривать ситуацию в правовом аспекте, она соответствует действующему законодательству. Нормами ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади. При этом содержание и техническое обслуживание лифтов входит в комплекс услуг по содержанию жилья.

Вопрос правильности взимания платы за лифт являлся предметом разбирательства в Верховном Суде РФ. Суд признал, что, в соответствии с ЖК РФ, обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, к которому относится и лифт, возлагается на всех без исключения нанимателей и собственников жилых помещений в этом доме, независимо от того, на каком этаже они проживают.

Рост цен на коммунальные услуги и резкое увеличение их доли в структуре расходов населения повысили актуальность защиты прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере.

Качество услуг, несмотря на увеличение их стоимости, как правило, не улучшилось. В обращениях граждан в адрес Уполномоченного содержится много нареканий на состояние сферы жилищно-коммунального обслуживания. В нарушение Закона РФ «О защите прав потребителей» организации, оказывающие услуги, зачастую не информируют граждан об оказываемых им услугах. Потребителю должен предоставляться подробный перечень услуг: стоимость, условия и порядок их оказания, уровень гарантированного качества и порядок перерасчета в определенных случаях. Эта информация должна быть размещена в организациях ЖКХ на доступном для потребителя месте.

С мая текущего года вступили в силу новые Правила предоставления коммунальных услуг для граждан, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 и определившие, что коммунальные услуги предоставляются потребителю на основании договора со снабжающей организацией. Правила четко сформулировали условия изменения размера платы за коммунальные услуги при их ненадлежащем

качестве, порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении. В Правилах приводятся формулы, по которым рассчитывается размер платы за коммунальные услуги, а также требования к их предоставлению. Подробно описаны права и обязанности потребителя и исполнителя.

11 октября 2006 г. Законом Московской области №183/206-ОЗ установлены региональный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и стандарт стоимости капитального ремонта муниципального жилого фонда на один квадратный метр площади в месяц (Приложение №7, Приложение №8).

4. Субсидии, компенсации и льготы

Федеральная политика при осуществлении жилищно-коммунальной реформы направлена на поэтапное повышение ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги с целью максимального уменьшения бюджетных расходов с одновременным применением мер социальной защиты отдельных категорий семей, имеющих совокупный доход ниже определенного уровня. Для этих семей предусматривается предоставление жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы жилой площади и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом прожиточного минимума, совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Для этого разработан специальный механизм, который имеет целью:

- обеспечить адресность материальной помощи наименее защищенным слоям населения при повышении оплаты жилья и коммунальных услуг;
- защитить средние слои населения от чрезмерно высоких расходов на оплату коммунальных услуг;

- позволить предприятиям жилищно-коммунального хозяйства иметь достаточные средства для эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального назначения.

В соответствии с ЖК РФ, при определении права на субсидию учитываются следующие показатели:

- региональный стандарт нормативной площади жилого помещения;
- региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- совокупный доход семьи;
- среднедушевой доход;
- прожиточный минимум.

Законом Московской области от 30 декабря 2004 года № 213/2004-ОЗ «О стандарте нормативной площади жилого помещения для предоставления компенсаций (субсидий) и оказания мер социальной поддержки гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории Московской области», социальная норма площади жилья приведена к федеральному стандарту нормативной площади жилого помещения в размере: 33 квадратных метра занимаемой общей площади жилого помещения на одиноко проживающего гражданина, 42 квадратных метра — на семью из двух человек, 18 квадратных метров — на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек.

Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг были утверждены Постановлением Правительства РФ № 761 от 14 декабря 2005 года. Данным Постановлением был установлен двухмесячный срок для разработки и утверждения методических рекомендаций по применению указанных Правил Министерством регионального развития РФ совместно с Министерством здравоохранения и социального развития РФ. Однако рекомендации были утверждены лишь 26 мая 2006 года Приказом № 58/403.

Законом Московской области от 10 февраля 2006 года № 18/2006-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О бюджете Московской области на 2006 год» для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на 2006 год устанавливается максимально допустимая доля расходов граждан в совокупном доходе семьи:

- в размере 22% — для семей, имеющих среднедушевой доход выше прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области;
- в размере 10% — для семей, имеющих среднедушевой доход выше прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области, и право на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) законодательством Московской области;
- в размере 2% — для семей, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области;
- в размере 0% — для семей, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области, и право на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) законодательством Московской области.

По данным Московского областного комитета государственной статистики, общая сумма начисленных субсидий в Московской области в 2005 году составила 3 млрд. 182 млн. 267,69 тыс. рублей. Наибольшая сумма начисленных субсидий в Ногинском муниципальном районе — 146 млн. 678,10 тыс. рублей.

Среднемесячный размер субсидий на семью в 2005 году колеблется в муниципальных образованиях Московской области от 356 рублей в городском округе Пушкино до 1239 рублей в городском округе Дубна.

Наименьшие среднемесячные субсидии (менее 500 рублей) начисляются в Истринском, Павлово-Посадском, Сергиево-Посадском муниципальных районах, в городских округах Жуковский, Орехово-Зуево, Пушкино, Химки и Электросталь. Наибольшие субсидии (более 1000 руб.) — в городском округе Дубна и Шаховском муниципальном районе (Приложение № 4).

В Московской области за 2005 год начислены субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг 271329 семьям. В первом полугодии 2006 года число таких семей составило 313 632, во втором полугодии 2006 года оно предположительно возрастет до 349 030. Число семей, которым будет начислена субсидия в 2006 году, на 68% больше, чем в предыдущем году. При этом велико количество жалоб на неправильное начисление или отказ в начислении субсидий конкретным гражданам, проживающим на территории Московской области. Причин здесь несколько: большой объем нормативных документов, несвоевременность их принятия на федеральном уровне, зачастую некомпетентность или нежелание отдельных исполнителей заниматься проблемами граждан.

Примером массового нарушения прав граждан на получение субсидий является ситуация в закрытых военных городках.

К Уполномоченному обратились жители военных городков в пос. Заря городского округа Балашиха и пос. Монино Щелковского муниципального района. С января 2006 года заявителям отказывают в предоставлении субсидий. Ситуация осложняется тем, что, как следует из материалов жалобы, тарифы на отопление в 2005 году возросли в 2 раза, а на водоснабжение — в 5 раз. У малоимущих граждан, проживающих в поселке Заря, после оплаты услуг ЖКХ остается всего от 30 до 60 рублей в день на питание и расходы первой необходимости.

Финансирование расходов по предоставлению субсидий гражданам, указанным в пункте 54 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 года № 761, осуществляется за счет средств федерального бюджета, выделяемых на эти цели воинским частям (пункт 67).

Уполномоченным направлен запрос в военную прокуратуру с предложением принятия мер прокурорского реагирования для восстановления прав жителей Подмосковья в закрытых военных городках.

Нередки случаи, когда при начислении субсидий или компенсаций допускаются ошибки, приводящие к их уменьшению.

В адрес Уполномоченного поступила жалоба гр. Б. из Каширы-2. При начислении ей субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг была допущена ошибка, в результате которой в конце года заявительница оказалась должником. Гр. Б. обратилась в управление социальной защиты населения с просьбой о перерасчете, но получила отказ в связи с изменением порядка начисления и выплаты жилищных субсидий. Эта функция была передана органам местного самоуправления, а именно в городское поселение Кашира. После обращения Уполномоченного в адрес главы Каширского муниципального района права гр. Б были восстановлены.

Проведенный мониторинг состояния дел в сфере жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Московской области показал, что проблема предоставления льгот и субсидий тесно связана с наличием задолженности населения по оплате жилищно-коммунальных услуг.

По данным, представленным муниципальными образованиями (Приложение № 4), общая задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг на 1 июня 2006 года составляет 7 млрд. 161 млн. 722,291 тыс. рублей. Наибольшая задолженность накопилась в Рузском муниципальном районе — 2 млрд. 493 млн. 960 тыс. рублей. Задолженность по сравнению с 2004 годом возросла по некоторым муниципальным

образованиям в два и более раз, количество должников по некоторым районам также выросло приблизительно в тех же пропорциях.

Меры, которые принимаются работниками ЖКХ для уменьшения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, в целом дают положительные результаты (Приложение № 1).

За два с половиной года в Московской области было принято 74 решения суда о выселении должников, из них лишь 21 — без предоставления жилья, остальные с предоставлением жилья меньшей площади. По состоянию на август 2006 года на рассмотрении в суде находилось еще 9 дел о выселении.

Финансовые трудности у организаций жилищно-коммунального хозяйства возникают, в том числе, по причине задержек с возмещением средств, затраченных на предоставление гражданам льгот из бюджетов различного уровня.

В 2005 году в Московской области насчитывалось 1 млн. 435 тыс. 858 человек, имеющих право на льготы (Приложение № 6). Пользовались льготами, включая членов семьи, 1 млн. 779 тыс. 607 человек. Всего на предоставление льгот по оплате жилья и жилищно-коммунальных услуг в 2005 году затрачено 6 млрд. 292 млн. 822.1 тыс. рублей (Приложение № 5).

Возмещение затрат по предоставленным организациями льготам должно производиться федеральным, региональным и местными бюджетами. Однако в 2005 году всеми бюджетами было возмещено только 5 млрд. 064 млн. 872.9 тыс. рублей. Задолженность бюджетов всех уровней перед организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги льготникам, составила 1 млрд. 228 млн. 938.2 тыс. рублей.

На проблеме сохранения льгот при оплате жилищно-коммунальных услуг для гражданских служащих воинских частей — жителей закрытых военных городков необходимо остановиться подробнее.

К Уполномоченному обратились заявители из Ступинского района Московской области. До 1 января 2005 года они, проживая в закрытом

военном городке, находящемся в сельской местности, и будучи педагогическими и медицинскими работниками, пользовались льготами. В соответствии с действовавшим до 1 января 2005 года законодательством, они на 100% освобождались от оплаты за жилую площадь и отопление.

Законом Московской области от 30 декабря 2004 года № 214/2004-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий лиц по оплате жилья и коммунальных услуг» предусмотрено сохранение этой льготы для работников государственных и муниципальных учреждений Московской области. Порядок прохождения финансирования для компенсации расходов, связанных с этими льготами, из средств субъекта может быть организован только через подведомственные учреждения Московской области.

Учреждения, в которых работают педагогические и медицинские работники, обратившиеся за защитой своих прав, относятся к федеральному ведомству — Министерству обороны. В соответствии с федеральным законодательством, до 1 января 2005 года они имели равное право на меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг с такими же работниками организаций областного и муниципального подчинения.

Часть вторая статьи 63 Основ законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан от 22 июля 1993 года № 5487-1 предусматривает право врачей, провизоров, работников со средним медицинским и фармацевтическим образованием государственной и муниципальной систем здравоохранения, работающих и проживающих в сельской местности и поселках городского типа, а также проживающих с ними членов их семей, на бесплатное предоставление квартир с отоплением и освещением.

На основании пункта 5 статьи 55 Закона РФ «Об образовании» в редакции Федерального закона от 13 января 1996 года № 12-ФЗ педагогические работники образовательных учреждений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, пользуются правом на получение пенсии за выслугу лет до достижения ими пенсионного возраста, на бесплатную жилую площадь с отоплением и освещением в

сельской местности, рабочих поселках (поселках городского типа), на первоочередное предоставление жилой площади.

Статьей 8 Закона РСФСР от 21 декабря 1990 года № 438-I «О социальном развитии села» семьям, переселяющимся в труднедостаточные районы (по перечню, определяемому Советом Министров РСФСР) для работы в сельском хозяйстве, а также специалистам народного образования, культуры, здравоохранения, связи, бытового и других сфер обслуживания, физической культуры и спорта, направляемым по заявкам хозяйств и сельских Советов, предусмотрены следующие льготы:

- предоставление в личную собственность отдельного жилого дома или квартиры с надворными постройками и приусадебными участками;
- на период первых двух лет бесплатное обеспечение топливом по действующим нормам за счет местного бюджета, за исключением тех, кто эти льготы имеет постоянно.

Принятым 6 мая 2003 г. Федеральным законом № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (с изменениями от 29 декабря 2004 г.) было установлено, что:

- размер, условия и порядок возмещения расходов на предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, определенных вышеуказанными федеральными законами, устанавливаются законодательными актами субъектов Российской Федерации и учитываются в межбюджетных отношениях (статья 2 закона);
- положения вышеуказанных законодательных актов об установлении размера, условий и порядка возмещения расходов на предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг применяются до принятия соответствующих законодательных актов субъектами Российской Федерации, но не позднее, чем до 1 января 2005 года (статья 6 закона).

Таким образом, в соответствии с Федеральным законом № 52-ФЗ, до 1 января 2005 года сохранялись и действовали все льготы для всех категорий работников медицинских, педагогических и культурных государственных и муниципальных учреждений вне зависимости от их ведомственного подчинения. Финансирование расходов производилось в соответствии с действовавшим порядком из бюджетов соответствующего уровня.

Однако, по мнению некоторых должностных лиц Министерства обороны, из буквального смысла статьи 2 Федерального закона № 52-ФЗ следовало, что на субъекты Российской Федерации была возложена обязанность принять законодательные акты, которыми должны быть установлены размер, условия и порядок возмещения расходов на предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг работникам учреждений федерального подчинения. Это мнение явно противоречит законодательству Российской Федерации.

Федеральным законом № 122-ФЗ от 22 августа 2004 года «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в вышеперечисленные федеральные законодательные акты были внесены изменения:

- часть вторая статьи 63 Основ законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан от 22 июля 1993 года № 5487-1, которой устанавливались меры социальной поддержки медицинских и фармацевтических работников, признана утратившей силу, а статья 63 была дополнена частями четвертой, пятой, шестой следующего содержания:

1) меры социальной поддержки медицинских и фармацевтических работников федеральных специализированных организаций здравоохранения устанавливаются Правительством Российской Федерации;

2) меры социальной поддержки медицинских и фармацевтических работников организаций здравоохранения, находящихся в ведении субъектов Российской Федерации, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) меры социальной поддержки медицинских и фармацевтических работников муниципальных организаций здравоохранения устанавливаются органами местного самоуправления;

- абзац третий пункта 5 статьи 55 Закона РФ № 3266-1 «Об образовании» был дополнен предложением следующего содержания: «Размер, условия и порядок возмещения расходов, связанных с предоставлением указанных мер социальной поддержки, устанавливаются законодательными актами субъектов Российской Федерации»;

- закон РСФСР от 21 декабря 1990 года № 438-1 «О социальном развитии села» признан утратившим силу.

В результате изменений действующего законодательства с 1 января 2005 года жители Московской области, работающие в медицинских, педагогических и культурных организациях федерального подчинения, расположенных в сельской местности на территории Московской области, лишились мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг.

Законами Московской области от 30 декабря 2004 года № 214/2004-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий лиц по оплате жилья и коммунальных услуг» и от 23 марта 2006 года № 36/2006-ОЗ «О социальной поддержке отдельных категорий граждан в Московской области» не были и не могли быть предусмотрены меры социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг для этих категорий жителей

Московской области, а федеральные нормативные правовые акты, которыми предусматривались бы эти меры, приняты не были.

Таким образом, в настоящее время сложилась ситуация, при которой работники медицинских, педагогических и культурных учреждений федерального подчинения (в данном случае речь идет не только о сотрудниках соответствующих учреждений Министерства обороны, расположенных на территории Московской области) оказались фактически дискриминируемыми по ведомственному признаку. Ущемлено их право на социальную поддержку, хотя их статус, дающий основания для признания за ними этого права, не изменился. Они по-прежнему являются жителями Московской области, проживают и работают в сельской местности, являются работниками той же категории и той же сферы учреждений.

Сложившаяся ситуация во многом объясняется определенной противоречивостью Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ.

В конечном итоге нынешнее положение работников медицинских, педагогических и культурных учреждений федерального подчинения, проживающих и работающих в сельской местности, прямо противоречит гарантиям части 2 статьи 55 Конституции РФ, в соответствии с которыми в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

В данном случае имеет место нарушение прав граждан Российской Федерации — жителей закрытых военных городков, которое может быть устранено только принятием федеральных нормативно-правовых актов.

На территории Московской области находится 97 закрытых военных городков, большинство из которых расположены в сельской местности. Проблемы обеспечения прав их жителей, являющихся работниками ведомственных организаций федерального подчинения, имеют существенное социальное значение, а нарушение прав этих людей носит массовый характер.

Уполномоченный обратился к Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации В.П. Лукину с просьбой содействовать решению этой проблемы в высших органах государственной власти Российской Федерации.

На запрос Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации получен ответ от начальника Главного военно-медицинского управления, в котором сообщается, что в настоящее время Минздравсоцразвития России совместно с заинтересованными ведомствами разрабатывает проект постановления Правительства Российской Федерации «О мерах социальной поддержки медицинских и фармацевтических работников федеральных специализированных организаций здравоохранения».

5. Проблемы, противоречия и недостатки жилищного законодательства Российской Федерации

Нарушения прав жителей Московской области при проведении жилищно-коммунальной реформы обусловлены, в том числе, противоречиями и недостатками жилищного законодательства Российской Федерации. Рассмотрим наиболее важные из них.

Отдельные положения ЖК РФ и Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон) противоречат Конституции РФ, а их применение приводит к усилению социальной напряженности в обществе и другим негативным последствиям.

1. Кодекс упразднил институт первоочередного обеспечения граждан жилыми помещениями по договору социального найма. Ранее право на первоочередное обеспечение жилыми помещениями предусматривалось статьей 36 Жилищного кодекса РСФСР.

Если граждане, имевшие ранее право на предоставление жилого помещения в первую очередь, включаются в общую очередь, то происходит существенное ущемление их прав.

Отмена первоочередного права противоречит положениям статьи 55 Конституции РФ, в соответствии с которой не должны издаваться в Российской Федерации законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина. Право на жилище, провозглашенное в статье 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав человека и гражданина и не подлежит ограничению даже в условиях чрезвычайного положения (статья 56 Конституции РФ).

2. Принятые законы о расширении полномочий органов государственной власти субъектов РФ по предметам совместного ведения (от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. № 199-ФЗ) искусственно разделили льготников на федеральных и региональных. Все льготы, в том числе право на первоочередное предоставление жилья, были введены Федеральными законами.

Российская Федерация передала органам государственной власти субъектов РФ полномочия по обеспечению жильем отдельных категорий федеральных льготников (инвалидов, ветеранов), вставших на учет до 1 января 2005 года. При этом объем средств, передаваемых регионам на обеспечение жильем федеральных льготников, определяется исходя из средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъекту Российской Федерации и устанавливается федеральным органом исполнительной власти.

На деле предложенная денежная компенсация не соответствует рыночной стоимости жилого помещения. Например, в Московской области средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья на III квартал 2006 года утверждена в размере 24300 рублей, в то время как стоимость 1 кв.м. для жителей Московской области, которым безвозмездные

субсидии будут предоставляться из федерального бюджета, составляет 21700 рублей.

3. К негативным последствиям может привести применение положений статьи 50 ЖК РФ, которой вводятся понятия «норма предоставления» — минимальный размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, и «учетная норма» — минимальный размер общей площади жилого помещения, исходя из которого и определяется нуждаемость граждан в жилых помещениях.

Норма предоставления и учетная норма устанавливаются органом местного самоуправления.

ЖК РФ не определен минимальный размер нормы предоставления, ниже которой органы местного самоуправления не могут определять размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Ранее Жилищным кодексом РСФСР была установлена норма в размере 12 квадратных метров на одного человека. Минимальный размер (социальная норма предоставления) устанавливался законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики».

ЖК РФ не предусмотрено право субъекта устанавливать минимальный размер площади предоставляемого жилого помещения и минимальную учетную норму. Отсутствие федерального и регионального стандартов дает возможность муниципальным образованиям сокращать очередь на местах, не прилагая усилий для строительства муниципального жилья.

4. В ЖК РФ отсутствует норма о праве на дополнительную площадь граждан, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях, а также при оплате жилого помещения. Ранее такое право предусматривалось статьей 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов» и статьей 39 Жилищного кодекса РСФСР. Исключение этих норм существенно

ухудшает положение граждан, что противоречит части 2 статьи 55 Конституции РФ.

5. Частью 4 статьи 31 ЖК РФ предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшими членами семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

При этом право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. Кроме того, суду предоставлено право обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

В то же время частью 5 статьи 31 ЖК РФ собственнику жилого помещения предоставлена возможность лишить права пользования принадлежащим ему жилым помещением бывшего члена своей семьи путем отчуждения имеющегося у него в собственности жилого помещения независимо от решения суда, установившего определенный срок, в течение которого за бывшим членом семьи собственника сохраняется право пользования жилым помещением, или обязанность собственника обеспечить вышеуказанных членов семьи иным жилым помещением.

Таким образом, норма, содержащаяся в части 5 статьи 31, дает возможность собственнику жилого помещения путем продажи жилого помещения выселить «на улицу» бывших членов своей семьи, не исполняя решение суда.

В результате этого увеличится число лиц без определённого места жительства, и у государства возникнет обязанность предоставления социального жилья этим лицам.

6. Статьей 11 Закона вносятся изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, которые могут привести к тому, что на нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, будет возложена обязанность вносить плату за капитальный ремонт общего имущества собственников дома.

В то же время, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

7. Статья 13 Закона устанавливает, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 ЖК РФ на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

Данная норма Закона приведет к тому, что из служебных жилых помещений и общежитий будут выселяться граждане, которые по действовавшему ранее Жилищному кодексу РСФСР не подлежали выселению без предоставления жилого помещения, но не состоят или не имеют права состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 ЖК РФ.

Статья 13 Закона противоречит части 2 статьи 55 Конституции РФ.

8. Статьей 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Признание с 1 января 2007 года утратившей силу статьи 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» является односторонним отказом органов государственной власти или органов

местного самоуправления от исполнения своих обязательств без какого-либо возмещения.

Осуществление капитального ремонта жилищного фонда за счет собственника можно считать нарушением прав человека, приводящим к серьезнейшим социальным последствиям.

9. Статьей 20 Закона устанавливается, что малоимущие граждане теряют право на деприватизацию жилого помещения с 1 января 2010 года.

Указанная статья лишает малоимущих граждан права стать социальными нанимателями жилого помещения в случае, если бремя содержания собственности станет им не под силу после указанной даты.

В связи с тем, что после введения в действие ЖК РФ собственники жилых помещений будут вносить плату за капитальный ремонт общего имущества дома, а также в связи с ростом налоговых платежей и отменой льготных категорий, освобожденных от уплаты налога на имущество, число малоимущих граждан, которые захотят воспользоваться правом стать нанимателями по договору социального найма скорее всего увеличится.

На фоне жесткого варианта завершения приватизации, с целью сохранения жилищного фонда социального использования, нелогичным выглядит ограничение срока деприватизации жилых помещений малоимущими гражданами. Деприватизированные жилые помещения включаются в государственный или муниципальный жилищный фонд и способствуют его увеличению. Деприватизация осуществляется на основании добровольного волеизъявления граждан.

Необходимость отмены временного ограничения этого процесса очевидна, так как востребованность данной нормы будет расти.

10. Пункт 1 статьи 11 Закона сегодня создаёт правовую возможность принуждения к осуществлению платы за капитальный ремонт дома по договору социального найма самых бедных граждан.

В настоящее время жилищный фонд Московской области имеет 30% износа. Безотлагательного капитального ремонта требуют дома застройки 50-

80 годов. Отсутствие финансирования капитального ремонта жилищного фонда в полном объеме не дает возможности привести жилые дома в соответствующее нормам состояние. Следствием отсутствия финансирования и недостатка средств у собственников на проведение капитального ремонта жилищного фонда стала деприватизация гражданами ранее приватизированного жилья.

Для единовременного приведения жилищного фонда в надлежащее состояние необходимы средства, сопоставимые с годовым бюджетом области.

Таким образом, плата за капитальный ремонт для собственников, особенно для граждан, учитывая состояние жилищного фонда и стоимость ремонтно-строительных работ, может составить величину, сопоставимую с платой за жилье.

11. Федеральными нормативными актами предусмотрено, что доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе не должна превышать 22%.

Федеральный стандарт доли собственных расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг от совокупного семейного дохода, равный 22%, как показывает анализ, будет обоснованным только в том случае, если расходы на продукты питания и товары первой необходимости не превышают в семейных расходах 30-40%.

Учитывая, что у большинства населения, и в первую очередь пенсионеров, данные затраты составляют 60 и более процентов, необходимо снижение этой доли расходов на жилищно-коммунальные услуги как минимум до 15%.

Совершенствование системы мер социальной поддержки граждан необходимо, прежде всего, на федеральном уровне и по двум направлениям: за счет уменьшения доли жилищно-коммунальных платежей в семейном бюджете граждан и увеличения социальной нормы площади жилья.

Учитывая, что социальная норма площади жилья затрагивает интересы миллионов пенсионеров, своим многолетним трудом заработавших имеющееся у них жилье, целесообразно федеральную социальную норму площади жилья привести в соответствие со сложившейся жилой застройкой и довести ее до 22-24 квадратных метров на человека, внося соответствующие коррективы по норме для одиноко проживающих (увеличить с 33 квадратных метров до 38-42 квадратных метров) и семей из двух человек (с 42 квадратных метров до 48-52 квадратных метров). Это позволит получать субсидии и льготы по оплате на всю, а не на часть, например, двухкомнатной квартиры.

Необходимо отметить, что Губернатор Московской области, Правительство Московской области, Московская областная Дума принимают конкретные меры для устранения негативных последствий реализации некоторых правовых норм федерального законодательства.

Так, например, Московская областная Дума воспользовалась своим правом на законодательную инициативу и внесла два законопроекта в Государственную Думу Федерального Собрания РФ.

Первый законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Целью законопроекта является отмена ограничений права на приватизацию жилых помещений для всех граждан, за исключением тех, кто встал на учёт нуждающихся в жилых помещениях после 1 марта 2005 года.

Второй законопроект «О внесении изменений в федеральные законы «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Целью данного законопроекта является увеличение нормы общей площади жилого помещения, оплачиваемой из федерального бюджета при улучшении жилищных условий и обеспечении жилыми помещениями граждан, являющихся ветеранами и инвалидами, с 18 метров на одного человека, пользующегося этими льготами, до социальной нормы

предоставления жилых помещений: 33 квадратных метра на одиноко проживающего; 42 квадратных метра для семьи, состоящей из 2-х человек, и по 18 квадратных метров на каждого члена семьи, состоящей из 3-х и более человек.

Кроме этого, указанным законопроектом предлагается улучшение жилищные условия не только льготников (ветеранов и инвалидов), но и членов их семей.

Данный законопроект поддержан уже 28 законодательными органами субъектов Российской Федерации.

Выводы и предложения

1. Основные нарушения прав человека при проведении жилищно-коммунальной реформы связаны с противоречиями и недостатками ЖК РФ, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», других нормативно-правовых актов Российской Федерации.

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации принят в первом чтении Федеральный Закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в статью 292 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Представляется целесообразным скорейшее принятие указанного законопроекта.

2. Правительством Московской области установлен порядок определения порогового значения доходов и стоимости имущества для признания граждан малоимущими при постановке на учёт нуждающихся в жилых помещениях, а величина порогового значения доходов и стоимости имущества, устанавливаемая органами местного самоуправления не чаще

одного раза в год, до октября 2006 года не определена. Это создаёт правовое препятствие гражданам в постановке их на учёт нуждающихся в жилых помещениях.

Стремление органов местного самоуправления сократить очередь нуждающихся в жилых помещениях может подтолкнуть их к занижению численности граждан, которые будут признаваться малоимущими, так как предоставление жилых помещений по договорам социального найма отнесено к компетенции органов местного самоуправления и производится за счет средств местных бюджетов.

Необходимо обратить внимание органов местного самоуправления на необходимость скорейшего и максимально взвешенного подхода к определению величины порогового значения доходов и стоимости имущества для признания граждан, проживающих в Московской области, малоимущими в целях принятия их на учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

3. Информация о тарифах на жилищно-коммунальные услуги, экспертные заключения по тарифам зачастую недоступны населению.

Необходимо обратить внимание органов исполнительной власти и органов местного самоуправления Московской области на необходимость обеспечения реального и беспрепятственного доступа населения ко всей информации о тарифах на жилищно-коммунальные услуги и экспертным заключениям по ним.

4. В настоящее время использование приборов учета объемов потребляемых коммунальных услуг (вода, газ, тепло) не получило широкого распространения. Практика показывает, что там, где установлены приборы учета, потребители бережнее относятся к использованию данных ресурсов, а реальный объем их потребления оказывается ниже рассчитываемого по нормативу. Это приводит к экономии не только денежных средств плательщиков коммунальных услуг, но и ресурсов.

Предложить Правительству Московской области изыскать способы стимулирования коммунальных служб и жителей Московской области в целях ускорения перехода на массовое использование приборов учёта потребляемых коммунальных услуг.

5. При возникновении чрезвычайных ситуаций отсутствие маневренного фонда препятствует созданию нормальных условий для временного проживания людей.

Предложить органам местного самоуправления изыскать возможность для создания маневренного фонда в каждом муниципальном образовании Московской области.

6. Остро стоит проблема передачи в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (в частности, общежитий) акционированных организаций, возникших в ходе приватизации государственных предприятий.

Следует обратить внимание Правительства Московской области на необходимость ужесточения контроля за процессом передачи в областную и муниципальную собственность объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (в частности, общежитий) акционированных организаций, возникших в ходе приватизации государственных предприятий.

7. Одной из главных проблем в жилищной сфере является катастрофический дефицит финансовых средств у населения, а также органов государственной власти и местного самоуправления для строительства жилья.

Скромные доходы подавляющего большинства граждан, высокие цены на жилье, нереальные ставки банковского кредита не позволяют им решить жилищную проблему, а для значительного числа малоимущих граждан даже оплата жилищно-коммунальных услуг остается сложнейшей, а в некоторых случаях и непосильной задачей.

Данная проблема может быть решена только при активном участии государственных институтов и использовании бюджетных средств путем наращивания финансирования и строительства социального жилья, контроля ценообразования на строительном рынке всеми возможными способами, увеличения участия государства в финансировании программ ипотечного кредитования, введения системы льгот для инвестиций в жилищное строительство.

30 октября 2006 года, г. Москва.

Уполномоченный по правам человека

в Московской области

А.Е. Жаров

Досудебные меры, применяемые к жителям, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг (по информации, полученной из муниципальных образований Московской области)

По результатам мониторинга, проведенного Уполномоченным по правам человека в Московской области, в муниципальных образованиях Московской области выявлены следующие меры, применяемые к жителям, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг:

- составление списка должников;
- проведение разъяснительной работы;
- напоминание по телефону в автоматическом режиме о задолженности и необходимости ее погашения;
- введение новой системы оплаты через банкоматы;
- предложение оплаты через бухгалтерию по месту работы из заработной платы;
- оповещение о задолженности цветными квитанциями;
- привлечение к работе с должниками старших по домам, активизация деятельности домовых комитетов и других общественных формирований;
- создание городских комиссий по работе с неплательщиками и специальных групп в расчетных центрах;
- привлечение должников к работе в качестве дворников, уборщиц с зачетом зарплаты в счет погашения долга;
- рассылка предупреждений о последствиях уклонения от оплаты;
- выезды работников ЖКХ к должникам на дом;
- взимание пени с нанимателей (собственников) жилья за несвоевременное внесение платежей;

- достижение договоренности с отделениями банков об изменении режима работы для приема платежей;
- оказание юридической помощи жителям в подготовке исковых заявлений с требованием участия в оплате других зарегистрированных на данной жилплощади лиц;
- реструктуризация долга;
- предупреждение о возможной приостановке коммунальных услуг;
- вручение предупреждения о размере долга с указанием сроков погашения под личную подпись;
- предложение оформить жилищные субсидии малоимущим семьям;
- заключение соглашения о погашении задолженности в рассрочку;
- списание безнадежной к взысканию задолженности.

Составляющие платы за жилье и коммунальные услуги для нанимателей и для собственников жилых помещений

Плата для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за содержание жилья состоит из:

- платы за содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, крыши и т.п.;
- платы за техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

- платы за вывоз бытовых отходов;
- платы за содержание придомовой территории.

Плата за ремонт жилья включает:

- плату за текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья.

Плата за коммунальные услуги включает:

- плату за холодное водоснабжение;
- плату за горячее водоснабжение;
- плату за водоотведение;
- плату за электроснабжение;
- плату за газоснабжение;
- плату за отопление.