

# **СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД**

**УПОЛНОМОЧЕННОГО ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА**

**В КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **« О СОБЛЮДЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН В КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

Доклад подготовлен в соответствии с ч. 2 ст. 27 закона Кировской области от 09.11.2009 г. № 442-ЗО «Об Уполномоченном по правам человека в Кировской области».

**2011 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Право граждан на жилье	
1.1 Обеспечение жильем по договору социального найма . . . . .	5
1.2 Расселение из ветхого и аварийного жилья . . . . .	14
1.3 Соблюдение прав граждан, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частном жилищном фонде . . . . .	18
1.4 Исполнение судебных решений о предоставлении жилых помещений . . . . .	22
1.5 Защита прав обманутых дольщиков . . . . .	25
2. Права граждан в сфере ЖКХ	
2.1 Содержание, ремонт и техническая эксплуатация жилищного фонда . . . . .	28
2.2 Качество и стоимость услуг в жилищно-коммунальной сфере	32
2.3 Контроль за деятельностью управляющих организаций . . . . .	38

Конституция Российской Федерации признает право каждого человека на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище. Только человек, имеющий достойные жилищные условия, способен эффективно трудиться, улучшать свое благосостояние, быть востребованным для всего общества.

Государство гарантирует малоимущим гражданам бесплатное получение жилых помещений (статья 40 Конституции РФ).

В то же время, возлагая обязанность выполнения данной гарантии на органы местного самоуправления, государство не создало финансово-экономических условий для ее выполнения. В бюджетах большинства муниципальных образований Кировской области средства на социальное жилье не предусматриваются по одной причине — их просто нет.

По данным муниципальных образований Кировской области, на 01.01.2012 г. на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в МО состояли 30,3 тыс. человек (за исключением ветеранов Великой Отечественной войны). Обеспечены жильем в 2009 г. — 2,5 тыс. человек, в 2010 г. — 4 тыс. человек, в 2011 г. — 2,4 тыс. человек.

Количество жалоб о нарушении жилищных прав, поступающих в адрес Уполномоченного, возрастает из года в год и составляет примерно треть обращений, а на выездных приемах — более половины всех обращений (52%), например в г. Слободском из 55 граждан 40 (72,7%) обратились по жилищным вопросам и вопросам ЖКХ, в г. Котельниче — соответственно 22 и 14 (63,6%).

Если в 2010 г. в адрес Уполномоченного поступило 253 таких обращения, а в 2011 г. — 426, то за 8 месяцев текущего года — уже 389.

В то же время количество таких обращений в органы власти постепенно уменьшается.

Так, в 2010 г. в Правительство Кировской области поступило 2798 обращений данной тематики, в 2011 г. — 2644, за 9 месяцев 2012 г. — 2322.

Проблемы, с которыми обращаются граждане к Уполномоченному, из года в год одни и те же: отсутствие достойного жилья, длительное расселение из ветхого и аварийного жилья, крайне медленное обеспечение жильем льготных категорий граждан, плохое качество и высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг.

О том, что ситуация с соблюдением жилищных прав граждан на территории Кировской области заслуживает особого внимания, свидетельствует рост выявленных контролирующими и надзорными органами правонарушений в этой сфере.

Например, органами прокуратуры Кировской области в 2011 г. в жилищно-коммунальной сфере выявлено свыше 9 тысяч нарушений закона (АППГ — более 2 тыс. нарушений), из которых большая часть (69%) касалась содержания и управления многоквартирными домами, 12% — водоснабжения и водоотведения, 14% — вопросов подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к отопительному сезону. Для сравнения: в 2009 г. выявлено 1214 нарушений, в 2010 г. — 2316 нарушений, а за 6 месяцев текущего года — 4663 нарушения закона.

Государственной жилищной инспекцией Кировской области в истекшем году выявлено 770 нарушений постановки на учет, снятия с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, что в 2 с лишним раза больше, чем в 2010 году.

Изложенное свидетельствует о необходимости принятия мер со стороны органов законодательной и исполнительной власти, органов местного самоуправления Кировской области.

В данном докладе планируется рассмотреть типичные нарушения прав граждан в указанной сфере, проанализировать основные причины и, по возможности, предложить некоторые решения, способствующие восстановлению нарушенных прав.

## 1. Право граждан на жилье

### 1.1. Обеспечение жильем по договору социального найма

По данным департамента социального развития Кировской области, на учете граждан, имеющих право на получение меры социальной поддержки по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета, на 01.09.2012 г. состояли:

- из числа ветеранов Великой Отечественной войны — 391 чел., встали на учет в 2011 г. — 905 чел;
- из числа инвалидов и ветеранов боевых действий, вставших на учет до 01.01.2005 г. — 1514 чел. Дата постановки на учет первого из них — 09.04.1985 г;
- из числа инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, вставших на учет до 01.01.2005 г. — 1111 чел., первый из них встал на учет 26.11.1981 г.

Мера социальной поддержки по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета (с начала ее действия) предоставлена гражданам:

- из числа ветеранов Великой Отечественной войны — 6689 чел., в т. ч. в 2011 г. — 2056 чел.;
- из числа инвалидов и ветеранов боевых действий — 89 чел., в т. ч. в 2011 г. — 22 чел.;
- из числа инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, — 504 чел., в т. ч. в 2011 г. — 98 чел.

Приведенные данные свидетельствуют о том, что в отношении ветеранов Великой Отечественной войны со стороны государства принимаются значительные меры, направленные на защиту их жилищных прав. В то же время таким категориям граждан, как инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, и инвалиды и ветераны боевых действий, вставшие на учет до 01 января 2005 г., внимания уделяется крайне недостаточно. Люди вынуждены более 30 лет ждать субсидии. Но и дождавшись, не могут приобрести жилое помещение, поскольку установленная законом общая площадь жилого помещения, на которое они могут претендовать, составляет 18 квадратных метров, а, как известно, изолированных жилых помещений с такой площадью на рынке жилья практически нет.

Кроме того, поступающие в адрес Уполномоченного обращения позволяют сделать вывод, что, несмотря на достаточно большую работу со стороны государства по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны, еще имеют место факты нарушения их жилищных прав.

В первую очередь это касается тех из них, кто не имеет собственного или муниципального жилья, и тех, у кого жилые помещения, находящиеся в собственности, не признаны непригодными для проживания, несмотря на то что находятся в непригодном для проживания престарелых людей состоянии.

Так, к Уполномоченному обратилась вдова инвалида Великой Отечественной войны И., проживающая в г. Кирове. И. указала, что ранее проживала в г. Омутнинске в квартире, находящейся в собственности дочери. Однако оснований для признания нуждающейся в жилом помещении по договору социального найма не было. А с 2012 г. И. вынуждена была переехать к внучке в г. Киров, у которой в собственности была комната в коммунальной квартире. Переезд был вызван наличием заболевания, лечение которого возможно только в условиях медицинского стационара г. Кирова. При этом «по метражу» И. могла быть признана нуждающейся в жилом помещении, однако в этом ей органами местного самоуправления было правомерно отказано, так как не прошел установленный законом 5-летний срок с момента намеренного ухудшения жилищных условий. А учитывая, что И. исполнилось 95 лет, шансов на то, что она все-таки дождетя

своего жилья, увы, мало. Таким образом, при отсутствии нарушения закона право И. на жилье не будет реализовано.

Другой пример. К Уполномоченному обратилась вдова участника Великой Отечественной войны П., проживающая на территории Лазаревского сельского поселения Уржумского района Кировской области. П. жаловалась на то, что живет одна в неблагоустроенном доме 1956 г. постройки. В доме нет водопровода, туалета, канализации. Ей исполнилось 88 лет, дети живут в других областях. Внук в Кирове строит квартиру, обещал выделить для нее комнату. Жилищная субсидия ей бы очень пригодилась, чтобы чувствовать себя достойно и в то же время быть под присмотром внука.

Местной администрацией П. отказано в постановке на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма, в связи с тем, что жилое помещение признано пригодным для проживания.

Не согласившись с таким решением, Уполномоченный обратился к главе администрации района с просьбой совместно с главой поселения вернуться к рассмотрению данного вопроса, провести обследование жилого помещения и решить вопрос о признании П. нуждающейся в улучшении жилищных условий. В результате жилое помещение в установленном порядке признано непригодным для проживания, а П. получила право на жилье от государства.

В ряде обращений ветеранов Великой Отечественной войны и членов семей погибших и умерших участников войны идет речь о ситуациях, когда они не приняты на жилищный учет, поскольку обеспечены жилой площадью выше учетной нормы, однако жилые помещения, в которых они проживают, требуют проведения капитального или текущего ремонта.

Муниципальные образования, куда обычно обращаются ветераны, денежных средств для оказания им материальной поддержки не имеют. На региональном уровне выплата единовременных пособий на ремонт жилья одиноко проживающим гражданам указанной категории также не предусмотрена.

Случается, что получив жилищную субсидию, ветераны Великой Отечественной войны не используют их по прямому назначению, а передают своим детям, внукам на различные нужды, при этом продолжают проживать в прежних жилых помещениях, непригодных для этого. Их право на жилье в таком случае продолжает нарушаться. В подобных случаях органам местного самоуправления необходимо решать вопрос о выселении граждан из занимаемых жилых помещений.

Вызывает беспокойство существующая в области система помощи погорельцам. В соответствии с постановлением Правительства Кировской области от 12.09.2006 г. № 70/214 «О порядке предоставления материальной помощи

гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации» при пожаре малоимущим семьям оказывается материальная помощь в размере 10 тысяч рублей на каждого члена семьи. Этой суммы явно недостаточно для того, чтобы была восстановлена жизнедеятельность граждан, потерявших жилье в результате пожара.

Ранее Уполномоченным предлагалось Правительству Кировской области увеличить размер материальной помощи гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации в результате пожара, а также разработать областную целевую программу по обеспечению жильем определенных категорий граждан, потерявших жилье в результате пожаров, на условиях софинансирования с органами местного самоуправления и самими гражданами. Однако данные предложения приняты не были.

Граждане, пострадавшие от пожаров, не перестают обращаться с жалобами.

Так, к Уполномоченному обратилась И., проживающая в поселке Нагорск, со следующим обращением: «Прошу помочь моему горю. Прошла все инстанции от поселковой администрации до областной, никто меня не слышит. Мне 85 лет, стаж работы в колхозе 48 лет, ветеран труда, ветеран тыла. 10 декабря 2011 г. мой сосед по дому сам сгорел и сжег мою трехкомнатную квартиру. У меня сгорело абсолютно все имущество... Детей своих нет, прожила всю жизнь одна. После пожара на первое время приютила племянница, у нее своя семья 5 человек. Районное руководство предложило дом престарелых, но я туда не хочу, пока сама все делаю. На счастье, у меня 4 племянника, но трое из них инвалиды. Собрали они свои последние копейки и купили домик-развалюшку в надежде, что район поможет отремонтировать. Выделили 3 тысячи рублей. Спасибо. Но что в наше время можно купить на эти деньги, когда у меня самого необходимого нет — жилья. Я Вам пишу, а у меня слезы на глазах... Хоть живой в могилу ложись. Понимаю, сложно в стране с бюджетом... но в таких случаях как-то надо помогать людям. Мы в этих случаях совершенно не виноваты, но бессильны...».

В мае 2010 г. в г. Слободском сгорели два многоквартирных дома: № 47 по ул. Городищенской и № 2 по ул. Кедровой. Без жилья остались 60 человек (21 семья), из них 12 детей. С тех пор прошло более двух лет, а жильем обеспечены лишь 6 семей (18 человек), из них 2 семьи жилые помещения приобрели самостоятельно.

В аппарат Уполномоченного по правам человека в Кировской области поступают обращения об обеспечении жильем детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

Увеличение объема субвенции муниципальным районам (городским округам) на выполнение отдельных государственных полномочий по обеспечению детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам социального найма

стало одной из целей деятельности Уполномоченного по правам человека и Уполномоченного по правам ребенка.

Для ее достижения Правительством Кировской области совместно с Уполномоченным направлены письма Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации В. П. Лукину и Уполномоченному при Президенте России по правам ребёнка П. А. Астахову о необходимости внесения изменений в ряд законов, регулирующих обеспечение жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа. Проблемы в указанной сфере предлагалось решить путем внесения изменений в федеральное законодательство.

29 февраля 2012 г. наконец-то сделан огромный шаг в этом направлении - Президент РФ подписал федеральный закон № 15-ФЗ « О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей». Поправки касаются обеспечения жилыми помещениями детей, оставшихся без попечения родителей, и детей-сирот.

Орган исполнительной власти субъекта федерации, на территории которого находится место жительства такого ребенка, будет однократно предоставлять ему благоустроенное жилое помещение по договору найма специализированного жилого помещения (это основное и кардинальное отличие от того, что было раньше). При этом данное лицо должно достигнуть 18 лет или до того, как станет совершеннолетним, приобрести полную дееспособность (хотя региональным законодательством могут быть предусмотрены и иные случаи).

Совершеннолетним лицам дана возможность подать письменное заявление о предоставлении жилья, в частности по завершении обучения в образовательном учреждении профобразования либо по окончании прохождения военной службы по призыву или отбывания наказания в исправительном учреждении.

Жилые помещения должны предоставляться по срочному договору найма - на пять лет. Его действие можно продлить не более одного раза, если выявлены обстоятельства, свидетельствующие о необходимости содействовать нанимателям в преодолении трудной жизненной ситуации. По окончании срока такого договора и при отсутствии названных факторов это жилье будет передаваться на условиях социального найма.

Вместе с тем Закон № 15-ФЗ вступит в силу только с 01.01.2013 г. Но действие положений ст. 8 Закона № 159-ФЗ в его редакции от 29.02.2012 г. и ЖК РФ в редакции от того же числа должно будет распространяться на правоотношения, возникшие и до дня вступления в силу указанного нормативного правового акта, в случае, если дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения



родителей, не реализовали ранее принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями.

Такой отдаленный момент вступления в силу столь необходимых поправок обусловлен прежде всего созданием благоустроенного специализированного жилого фонда, формированием списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями, и многими другими факторами. Самое главное, чтобы все, что закреплено в Законе, заработало в полную силу и удалось бы искоренить случаи мошенничества в отношении жилья бывших детдомовцев.

До недавнего времени дети-сироты нередко подвергались атакам различных мошенников, которые, используя лазейки в законе, пытались завладеть (и часто завладевали) их жильем. А лазейки эти возникали из-за несоответствия федерального и регионального законодательств.

Поправки в законодательство, регулирующие вопросы обеспечения жилплощадью бывших детдомовцев, должны были быть приняты уже давно. Но, как говорится, лучше поздно, чем никогда. Теперь самая главная задача - так отладить механизм реализации законов, чтобы дети-сироты действительно были защищены государством и почувствовали заботу общества, а также смогли понять, что свое жилье - это большое благо, его необходимо ценить.

Вопросы соблюдения жилищных прав граждан встречаются и в поступающих к Уполномоченному обращениях осужденных.

Так, в мае этого года поступило обращение осужденного, отбывающего наказание в ФКУ ИК-9 УФСИН России по Кировской области. В своём обращении заявитель сообщил, что после того, как он был осуждён и убыл для отбытия наказания, его сняли с регистрационного учёта по месту жительства. В связи с этим по истечении срока отбытия наказания ему негде жить. При этом он обратил внимание, что относится к категории детей-сирот.

При рассмотрении обращения было установлено, что на момент снятия с регистрационного учёта должнику не исполнилось 23 года, поэтому на него распространяются положения федерального закона от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в частности положения ст. 8, которая предписывает, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), имевшие закрепленное жилое помещение, сохраняют на него право на весь период пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания населения, а также в учреждениях всех видов профессионального образования независимо от форм собственности, на период службы в рядах Вооруженных Сил

Российской Федерации, на период нахождения в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

По результатам рассмотрения главой администрации Лузского городского поселения были приняты меры по восстановлению нарушенных прав заявителя, за ним было закреплено жилое помещение.

#### Рекомендации

Губернатору Кировской области, Законодательному Собранию Кировской области, членам Совета Федерации и депутатам Государственной Думы Федерального Собрания от Кировской области

- обратиться в Государственную Думу Российской Федерации о внесении изменений в федеральный закон от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах» в части обеспечения мер социальной поддержки инвалидов боевых действий, ветеранов боевых действий, членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий и других категорий граждан, перечисленных в п. 3 ч. 3 ст. 23.2 того же Закона по обеспечению их жильем общей площадью не менее 36 квадратных метров, а также снять установленное ограничение по времени постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (до 1 января 2005 г.);

- обратиться в Правительство Российской Федерации об увеличении бюджетного финансирования для реализации федеральных законов от

12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» и от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» в части выполнения обязательств по обеспечению граждан жильем за счет средств федерального бюджета.

Правительству Кировской области

- увеличить размер материальной помощи гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации в результате пожара;

- предусмотреть выплату единовременных пособий на ремонт жилья одиноко проживающим ветеранам Великой Отечественной войны и членам семей погибших и умерших участников войны.

Органам местного самоуправления:

- своевременно принимать решения о признании жилых помещений, в которых проживают ветераны Великой Отечественной войны, непригодными для проживания при наличии к тому достаточных оснований;

- предусматривать в местных бюджетах расходы на ремонт жилых помещений, в которых проживают одинокие ветераны Великой Отечественной войны и члены семей погибших и умерших участников войны;

- решать вопрос о выселении граждан из занимаемых жилых помещений в случае установления факта использования ветеранами Великой Отечественной войны жилищной субсидии не по прямому назначению;

- неукоснительно соблюдать требования ст. 8 федерального закона от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

## 2. Расселение из ветхого и аварийного жилья

Значительная часть жилищного фонда Кировской области по своим качественным характеристикам сегодня не удовлетворяет потребностям населения.

Общий объем жилищного фонда Кировской области на 01.01.2012 г. составил 30 млн 791 тыс. кв. м. От общего количества более 40% выполнено в деревянном исполнении, около 20% жилых домов имеет износ свыше 65%, и более 50% домов имеет износ от 31% до 65%.

На территории Кировской области с 2008 г. реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Фонд оказывает финансовую поддержку на расселение только многоквартирных аварийных домов и только признанных таковыми до 01.01.2010 г.

По данным департамента строительства и архитектуры Кировской области, общая площадь аварийных многоквартирных домов, вошедших в программу переселения за счет средств Фонда, составляет 204,6 тыс. кв. м. Это без учета домов блокированной застройки.

Кроме того, реестр многоквартирных домов, признанных муниципальными образованиями аварийными в 2011-2012 гг., в департаменте отсутствует, что не

позволяет воспроизвести объективную картину состояния жилищного фонда на территории Кировской области.

Основные вопросы, которые обозначают граждане в своих обращениях, - это непризнание жилых помещений непригодными для проживания; длительное непредоставление жилья в связи с переселением; переселение в жилые помещения, находящиеся в ненадлежащем состоянии.

Имеют место случаи, когда органы местного самоуправления не признают жилые помещения непригодными для проживания либо многоквартирные дома аварийными при всей очевидности данного обстоятельства. Граждане вынуждены доказывать это путем обращения в специализированные организации, даже когда не являются собственниками жилых помещений. Специализированные же организации практически всегда признают жилье не соответствующим установленным нормам. Но и такие заключения не являются аргументом для межведомственных комиссий. В результате этого граждане вынуждены обращаться за защитой своих прав в компетентные органы, добиваясь правильного решения в ущерб своему времени и здоровью.

Особенно остро стоит проблема переселения граждан в пригодное для проживания жилье в ряде муниципальных образований, в том числе в

г. Слободском, где площадь ветхих и аварийных домов в несколько раз превышает объемы ввода в эксплуатацию нового жилья (не строится вообще).

На 15.09.2012 г. в муниципальном образовании «Город Слободской» на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 2300 семей, из них 219 семей состоят на учете как проживающие в аварийных и непригодных для проживания домах. Из 219 семей 77 поставлены на учет в течение 2009-2012 гг. Это значит, что 142 семьи ждут переселения уже более трех лет. За указанный период по договору соцнайма предоставлено 111 жилых помещений, сдан в эксплуатацию один 48-квартирный дом, куда переселена 51 семья.

Также вызывает озабоченность ситуация с ветхим и аварийным жильем в пгт Стрижи Оричевского района. В данном населенном пункте 148 квартир в 10 многоквартирных домах признано непригодными для проживания. Соответствующее решение принято еще в 2009 г., однако до настоящего времени люди продолжают жить в условиях, унижающих человеческое достоинство. Для приобретения жилья на вторичном рынке и строительства нового для переселения в бюджетах района и поселения средств нет.

Подобные примеры можно продолжить.

В случае признания многоквартирного дома ветхим или аварийным не все проживающие в нем граждане могут претендовать на жилье от государства.

В соответствии с Жилищным кодексом жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления 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. Законом Кировской области от 02.08.2005 г. № 350-ЗО «Об определении размера дохода и стоимости имущества для предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда в Кировской области» предусмотрено, что установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления. В городе Кирове, например, для указанных выше целей размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, установлен в размере двух и менее прожиточных минимумов. Правительством Кировской области величина прожиточного минимума за II квартал 2012 г. в расчете на душу населения определена в размере 5763 рубля.

Трудно представить, что семья, проживающая в г. Кирове, среднедушевой доход которой чуть более 11 526 руб. (5763 руб X 2), в состоянии приобрести хоть какое-то жилье.

Таким образом, граждане, имеющие в собственности жилые помещения, признанные непригодными для проживания, и формально не являющиеся малоимущими, не могут реализовать свое право на жилье.

Выход из данной ситуации один - увеличить размер дохода, который учитывается для признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма.

Иногда нарушение жилищных прав граждан связано с несвоевременной передачей жилых помещений в муниципальную собственность.

Так, к Уполномоченному обратилась К. об оказании содействия в проведении капитального ремонта дома, в котором она проживает. Заявитель указывала, что данное жилое помещение находится в собственности ОАО ПТФ «Кировская». В ходе рассмотрения обращения было установлено, что до

2003 г. собственником жилья являлось КОГУП «Птицефабрика «Кировская», а после указанного времени, в связи с акционированием

предприятия, оно передано на баланс ОАО «Птицефабрика «Кировская». Согласно распоряжению Правительства Кировской области от 01.08.2008 г. № 313 «О передаче жилищного фонда в собственность муниципальных образований области» муниципальное образование «Юрьянское городское поселение» должно было принять в муниципальную собственность жилой дом, в котором К. проживает. Однако до настоящего времени этого не сделано по вполне простой и понятной причине — жилье является ветхим, и местная власть не хочет брать на себя «головную боль», при этом совершенно не учитывая, что в этом доме проживает пожилой человек, жизнь и здоровье которого находятся в опасности.

### Рекомендации

Правительству Кировской области:

- увеличить объем финансирования, направляемого муниципальным образованиям из бюджета области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

- сформировать реестр многоквартирных домов, признанных муниципальными образованиями аварийными, в том числе в 2011-2012 гг.

Органам местного самоуправления:

- увеличить размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма;

- при наличии оснований своевременно принимать жилье в муниципальную собственность.

### 1.3. Соблюдение прав граждан, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частном жилищном фонде

Отдельного внимания заслуживают вопросы защиты жилищных прав граждан, проживающих в жилых помещениях, находящихся в собственности акционерных обществ, СПК и т. д.

Граждане жалуются на ненадлежащее содержание жилищного фонда, непроведение текущего и капитального ремонта.

Так, к Уполномоченному обратились жители п. Ленинская Искра Котельничского района Кировской области с просьбой оказать содействие в защите жилищных прав. Из обращений следует, что граждане проживают в доме, принадлежащем на праве собственности СПК колхоза «Искра», с начала его постройки — с 1986 г. С этого времени ремонтные работы в доме не проводились. Все заявители просили проведения капитального ремонта жилья либо его выкупа по минимальной цене. В связи с этим Уполномоченный обратился к председателю СПК колхоза «Искра» с просьбой рассмотреть возможность передачи жилых помещений в собственность граждан по наиболее выгодной для них цене. Из ответа руководителя следует, что СПК не возражает против этого. Однако, как выяснилось в дальнейшем, предложенная за жилые помещения цена явилась для жильцов просто нереальной.

Жители другого многоквартирного дома, находящегося в собственности ЗАО «Птицефабрика «Котельничская», в обращении к Уполномоченному указывают, что дом, в котором они проживают, с 1969 г. не ремонтировался, находится в непригодном для проживания состоянии. В связи с явным нарушением закона со стороны собственника жилых помещений Уполномоченный был вынужден обратиться к Котельничскому межрайонному прокурору с просьбой провести соответствующую проверку. По результатам проверки руководителю птицефабрики прокуратурой внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства, в котором поставлен вопрос о привлечении виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

Таким образом, для защиты жилищных прав граждан данной категории необходимо усиление государственного жилищного надзора за соблюдением юридическими лицами-собственниками жилых помещений жилищного законодательства .

К Уполномоченному обращались граждане и по вопросам отказа в приватизации жилых помещений, состоящих на балансе предприятий различных форм собственности (ОАО, СПК и т. д.). При этом граждане указывали, что проживают в жилых помещениях на основании договора социального найма. Данные жилые помещения приобретены государственными или муниципальными предприятиями и в связи с реорганизацией переданы правопреемникам.

В таких случаях гражданам разъяснялось, что в соответствии с действующим законодательством они имеют право на приватизацию жилых помещений.

Согласно ст. 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. с последующими изменениями и дополнениями «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное

ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Пленум Верховного Суда в своем постановлении от 24 августа 1993 г. № 8 с последующими изменениями и дополнениями «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» указал, что, решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона Российской Федерации от

23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья. Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу

ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения. Это положение не должно применяться, если правопреемники, изменившие форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации, в том числе и после введения в действие ст. 18 закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.).

Таким образом, гражданину может быть отказано в приватизации жилого помещения в доме предприятия, перешедшего из государственного в иную форму собственности, только в том случае, если этот дом построен или приобретен на средства правопреемника, изменившего форму собственности государственного предприятия.



## Рекомендации:

### Государственной жилищной инспекции

усилить надзор за соблюдением юридическими лицами-собственниками жилых помещений жилищного законодательства в части обязанности содержания жилищного фонда.

#### 1.4. Исполнение судебных решений о предоставлении жилых помещений

Анализ статистических данных, представленных Управлением Федеральной службы судебных приставов по Кировской области свидетельствует, с одной стороны, об активизации населения в использовании судебного способа защиты своих прав, с другой стороны, о нежелании или неспособности органов власти решать жизненно важные вопросы в досудебном порядке.

Так, если за 12 месяцев 2011 г. УФССП возбуждено 64 исполнительных производства о предоставлении гражданам жилых помещений, по 41 из которых должниками являются муниципальные образования и органы местного самоуправления, то за 8 месяцев 2012 г. в структурных подразделениях судебных приставов Управления возбуждено 277 исполнительных производств о предоставлении гражданам жилых помещений, должниками по которым являются муниципальные образования и органы местного самоуправления.

На протяжении последних трех лет фактическое исполнение документов о предоставлении гражданам жилых помещений, поступивших в Управление Федеральной службы судебных приставов по Кировской области, является невысоким. Так, в 2011 г. окончено в связи с фактическим исполнением 33 исполнительных производства; за 8 месяцев 2012 г. - 71. На 01.09.2012 г. в УФССП находилось 260 исполнительных производств о предоставлении жилья гражданам, из них по 259 должниками являются органы местного самоуправления.

Наибольшее затруднение у приставов-исполнителей вызывает исполнение семи исполнительных документов данной категории, где должником является муниципальное образование «Оричевское городское поселение», которые находятся на исполнении с нарушением процессуальных сроков. Причиной этого является отсутствие у муниципального образования свободного жилищного фонда и средств на его приобретение. Вместе с тем Европейский Суд по правам человека в своих решениях отмечает, что орган государства-ответчика не волен ссылаться на недостаточное финансирование или отсутствие жилья в качестве основания для неисполнения судебного решения и обязанность по исполнению судебного решения наступает с момента вступления его в законную силу, а не с момента предъявления на принудительное исполнение.

До недавнего времени в областном центре исполнение судебных решений о предоставлении гражданам жилых помещений по договорам социального найма было сопряжено с определенными трудностями. Администрации

г. Кирова приходилось неоднократно и порой безуспешно проводить аукционы по приобретению жилых помещений. Связано это было с отсутствием на рынке жилья жилых помещений с определенными характеристиками, в том числе по площади (например, большое количество комнат при небольшой площади).

Выходом из сложившейся ситуации послужило принятие 02.03.2012 г. Кировской городской Думой решения № 61/26, которым утвержден минимальный норматив площади отдельных благоустроенных квартир для проведения закупок по приобретению жилых помещений для граждан по договору социального найма на основании ст. 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Имеют место случаи формального исполнения судебных решений о предоставлении гражданам жилых помещений, без учета их прав и законных интересов.

Третий год подряд Уполномоченный отстаивает право Ш. на жилье.

В 2010 г. межведомственной комиссией при администрации г. Кирова дом, в котором проживала Ш., не признан ветхим либо аварийным. В то же время по результатам обследования специализированной организацией сделан вывод о нецелесообразности проведения капитального ремонта дома, рекомендован снос здания. Учитывая указанные выше обстоятельства, Уполномоченный обратился в администрацию г. Кирова с просьбой вернуться к рассмотрению данного вопроса. В результате жилое помещение было признано непригодным для проживания. После этого сотрудниками аппарата Уполномоченного Ш. была оказана помощь в подготовке искового заявления о предоставлении жилого помещения. Решение суда состоялось также в пользу заявителя. Во исполнение решения суда администрацией г. Кирова приобретено для Ш. отдельное благоустроенное помещение в Нововятском районе г. Кирова (за железнодорожным переездом). Однако ситуация осложнилась тем, что Ш. страдает тяжелым заболеванием, в связи с чем часто нуждается в экстренной госпитализации в одну из больниц г. Кирова, а нахождение на пути следования машины скорой медицинской помощи железнодорожного переезда может существенным образом осложнить своевременность ее оказания. И тут Уполномоченному вновь пришлось вмешиваться, обращаться к главе администрации г. Кирова с просьбой рассмотреть возможность приобретения для Ш. другого жилого помещения с учетом указанных выше обстоятельств. Указанные выше обстоятельства администрацией, к сожалению, во внимание не приняты.

Нередко защите жилищных прав граждан, связанных с исполнением судебных решений о предоставлении жилых помещений, способствует совместная деятельность органов власти и местного самоуправления.

Например, 11.04.2012 г. на личном приеме граждан, проводимом Главным федеральным инспектором по Кировской области совместно с Уполномоченным, главой администрации муниципального образования «Город Киров», рассмотрено обращение Н. по вопросу неисполнения решения суда от сентября 2010 г. о предоставлении ей и двум ее несовершеннолетним детям жилого помещения. В соответствии с данным решением администрация обязана была предоставить жилое помещение в виде отдельной однокомнатной квартиры площадью не менее 11,5 кв. м. Причины длительного неисполнения решения суда те же, что изложены выше. Многочисленные обращения Н. в различные инстанции желаемого результата не принесли. Лишь после обращения к указанным выше должностным лицам право Н. на жилье было восстановлено.

### Рекомендации

Органам местного самоуправления:

- своевременно исполнять судебные решения о предоставлении гражданам жилых помещений. Для этого предусматривать в местных бюджетах дополнительные денежные средства;

- учитывать права и законные интересы граждан при предоставлении гражданам жилых помещений по договору социального найма.

### 1.5. Защита прав обманутых дольщиков

С 01.04.2005 г. на территории Российской Федерации действует закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Закон регулирует отношения между застройщиком и участниками долевого строительства, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Он призван защитить права и интересы граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья на условиях долевого участия.

Однако поступающие обращения граждан свидетельствуют о том, что права граждан-участников долевого строительства продолжают нарушаться.

Основные вопросы, с которыми обращаются граждане, пострадавшие от действий недобросовестных застройщиков: нарушение сроков сдачи многоквартирных домов, хищение денежных средств путем двойных продаж жилых помещений, нецелевое использование денежных средств, нарушение земельного законодательства при предоставлении земельных участков в аренду.

На территории Кировской области деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, осуществляет 41 застройщик. На 01.08.2012 г. на территории области находятся 13 «проблемных» домов с нарушенными сроками сдачи в эксплуатацию. Количество граждан, чьи права нарушены несвоевременным введением жилых домов в эксплуатацию, — 254 (на начало года было 419 человек).

За нецелевое расходование денежных средств при строительстве жилых домов осуждены руководитель ООО ПК «Строймонтаж», ООО «ВК-строй»

(г. Киров).

В связи с незаконным использованием полученных от участников долевого строительства денежных средств в сумме более 109 млн рублей УМВД РФ по Кировской области 26.04.2012 г. возбуждено уголовное дело в отношении директора ООО «Северстрой».

Результаты рассмотрения обращения данной категории граждан позволяют сделать вывод, что существуют две основные причины, по которым нарушаются их права.

Во-первых, это незнание гражданами действующего законодательства в сфере жилищного строительства, а во-вторых, неэффективный контроль и надзор со стороны государства в области долевого строительства многоквартирных домов.

Правительством Кировской области принимаются определенные меры, направленные на защиту прав обманутых дольщиков. Для этого создана комиссия при Правительстве области для решения вопросов по достройке проблемных домов и восстановления прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Формируется реестр обманутых дольщиков.

В текущем году сданы в эксплуатацию два «проблемных» многоквартирных дома — по ул. Хлыновской, 16 и Пролетарской, 43-а в

г. Кирове.

В то же время принимаемых мер явно недостаточно. Необходимо усиление государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

## Рекомендации

Правительству Кировской области:

- усилить контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов.

### Права граждан в сфере ЖКХ

#### 1. Содержание, ремонт и техническая эксплуатация жилищного фонда

Количество обращений граждан о защите прав в сфере ЖКХ растет.

Согласно сведениям, представленным в статистическом бюллетене «Сведения о жилищном фонде многоквартирных домов в Кировской области на конец 2011 года», количество многоквартирных домов составляет 86 041 единиц общей площадью жилых помещений 22 704,7 тыс. кв. м.

По данным муниципальных образований Кировской области, на 01.06.2012 г. 12320 многоквартирных домов требуют капитального ремонта, из них только 1644 включены в специальные программы по капитальному ремонту (13,3%).

Для участия в областной целевой программе в 2012 г. заявлены 477 многоквартирных домов, из них лишь 115 прошли отбор.

Фактический объем денежных средств, необходимых для проведения капитального ремонта указанных выше домов, составляет 3245,5 млн руб., предусмотрено же в местных бюджетах на эти цели 448,8 млн руб. (13,8%).

Основная доля финансирования областной программы по капитальному ремонту — средства федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ (далее - Фонд).

Не всегда условия получения средств Фонда могут быть реально выполнены на территориях поселений. Так, например, закон предполагает на 01.01.2011 г. наличие способов управления многоквартирными домами: 20% ТСЖ и 80% управляющими организациями.

Однако на сегодняшний день во многих поселениях граждане не реализовали свое законное право по выбору способа управления МКД. А это значит, что не все они могут отремонтировать свои дома за счет Фонда.

Кроме того, федеральный закон от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» стимулирует граждан-собственников жилых помещений выбрать именно такой способ управления, как ТСЖ, а органы местного самоуправления должны привлечь интерес граждан путем создания благоприятных условий для создания товариществ. Но что такое ТСЖ? Это юридическое лицо, зарегистрированное в налоговом органе, которое должно иметь руководителя, бухгалтера и т. п. В маленьких городах дома в основном 2- и 3-этажные. Создавать в таких домах ТСЖ крайне невыгодно и незачем. А если ТСЖ не создать – поддержки не видать.

Другим условием получения финансовой поддержки из Фонда является наличие утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, осуществляющими распоряжение земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, графиков проведения до 1 января 2011 г. в соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г.

№ 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов земельных участков, на которых расположены включенные в региональные адресные программы многоквартирные дома, в границах территории муниципального образования.

Для небольших поселений исполнение этой нормы довольно затратно (сама процедура межевания земельного участка), а поэтому зачастую на уровне поселений не выполнялось по простому принципу – «нет денег, нет спроса». Данный пункт предусматривает необходимость изыскания органами местного самоуправления денежных средств для проведения работ по государственному кадастровому учету, что не всегда возможно, ведь муниципалитету необходимо еще и изыскать деньги на софинансирование программы в размере до 25% от стоимости ремонтов.

Закон исключает возможность участия в программе многоквартирных домов, в которых выбрано непосредственное управление, несмотря на то что такой способ управления регламентируется Жилищным кодексом РФ. Таким образом, Федеральный закон № 185-ФЗ нарушает законные права собственников жилых помещений, выбравших непосредственное управление, поскольку они не смогут участвовать в программе наравне с другими собственниками.

Данная категория граждан не может участвовать и в областной целевой программе модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

При этом следует отметить, что с 2012 г. в указанную выше программу включены так называемые дома блокированной застройки, что, несомненно, является большим достижением органов государственной власти Кировской области на пути к защите жилищных прав граждан.

Муниципальными образованиями заявлено о включении в программу 594 домов блокированной застройки, из них включено только 168, что составляет 28%.

Невыполнимые для многих муниципальных образований условия участия в областных целевых программах по капитальному ремонту жилищного фонда не позволяют им получать финансовую поддержку из бюджетов других уровней, а собственных средств на ремонт муниципального жилищного фонда не хватает.

Например, в Нагорском городском поселении количество многоквартирных жилых домов (в основном, это дома блокированной застройки), не включенных в соответствующую муниципальную программу, составляет 110, в сельских поселениях Нагорского района капитальный ремонт необходим 125 домам, всего — 235 домов. 25 квартир ожидают капитального ремонта с 2007 г. На ремонт этих домов необходимо 117,5 млн руб., по муниципальной программе предусмотрено выделение 13,0 млн руб. при участии Фонда содействия реформированию ЖКХ.

По этой же причине некоторые муниципальные образования вынуждены принимать решения, грубо нарушающие права граждан. Так, еще в 2007 г. в связи с изменениями в жилищном законодательстве, обязывающими собственников жилых помещений в многоквартирных домах выбрать способ управления, главой Лойнского сельского поселения Верхнекамского района инициировано общее собрание жителей с. Лойно, на котором последним предложено не взимать с квартиросъемщиков плату за жилье, взамен этого своими силами производить его ремонт (в т. ч. капитальный). За данное предложение проголосовали все 176 человек, присутствующих на собрании. Следует заметить, что из общего количества жилых помещений (343) в собственности граждан находятся только 34, остальные — муниципальные. Таким образом, местная власть самоустранилась от выполнения возложенной на нее как на собственника жилых помещений обязанности по их содержанию. А ведь в числе граждан, проживающих в этих помещениях, наверняка есть социально не защищенные (одиноко проживающие, престарелые, инвалиды, с небольшим доходом и т. д.), для которых бремя содержания жилья будет непосильной ношей.

Уполномоченный обращался к прокурору района с просьбой проверить соблюдение администрацией Лойнского сельского поселения жилищного законодательства. К сожалению, прокуратура района не усмотрела в данном случае ни нарушения закона, ни нарушения прав граждан. В связи с этим Уполномоченный был вынужден обратиться к прокурору области по данному вопросу. Ответ из прокуратуры области пока не поступил.

Непроведение работ по ремонту подъездов домов, входных групп, фасадов, инженерного оборудования явилось основанием для привлечения органами прокуратуры руководителей управляющих компаний Ленинского, Первомайского, Октябрьского, Нововятского районов г. Кирова, Слободского, Котельничского, Верхнекамского, Зуевского, Нолинского, Омутнинского, Юрьянского, Яранского районов к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ.

## Рекомендации

Правительству Кировской области:

- сделать доступным механизм участия муниципальных образований в областных целевых программах по ремонту жилищного фонда;
- увеличить объем финансирования, направляемого муниципальным образованиям из бюджета области на реализацию мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Органам местного самоуправления надлежало образом выполнять обязанности по содержанию муниципального жилищного фонда.

### 2.2. Качество и стоимость услуг в жилищно-коммунальной сфере

Не менее важными для граждан являются вопросы качества и стоимости услуг в жилищно-коммунальной сфере, особенно платы за отопление, основной составляющей которой являются тарифы на тепловую энергию.

В 2011-2012 гг. в адрес Уполномоченного больше всего таких обращений поступило из гг. Советска, Котельнича, Слободского.

Высокий уровень тарифов для населения на 01.09.2012 г. образовался в Богородском, Котельничском, Куменском, Мурашинском, Пижанском, Слободском, Юрьянском, Яранском районах, где стоимость одной гигакалории составила более 2 тыс. рублей, а в Советском районе и г. Слободском — более 2,9 тыс. рублей.

Для сравнения: в таких городах, как Киров и Вятские Поляны, он составляет чуть более 1 тыс. рублей.



Люди не понимают, почему, проживая в одинаковых географических условиях, на территории одного региона, они в несколько раз больше вынуждены платить за тепловую энергию, чем их соседи.

На величину тарифов на тепловую энергию, отпускаемую различными теплоснабжающими организациями на территории Кировской области, влияют несколько факторов. Основные из них - количество котельных и объемы производства тепловой энергии каждой котельной, фактическая загруженность котельных и коэффициент полезного действия котлов, виды используемого технологического топлива.

Многочисленные жалобы поступают от жителей г. Котельнича, являющихся потребителями тепловой энергии, отпускаемой ОАО «Коммунэнерго». На 01.09.2012 г. стоимость 1 Гкал составит ни много ни мало 2 924,39 руб.! 2/3 населения города оплачивают потребленное тепло именно по этому тарифу. Имеются объективные и необъективные причины для высокого тарифа. Во-первых, это неэффективность системы теплоснабжения (в городе более 40 малозагруженных котельных). Во-вторых, это высокие цены на приобретаемое топливо (каменный уголь и топочный мазут). Стоимость топлива — основная составляющая тарифа (до 80%). В настоящее время органами местного самоуправления г. Котельнича принимаются определенные меры по оптимизации и модернизации системы теплоснабжения города, однако они будут иметь отдаленный результат — не через год и не через два, и все это время население вынуждено будет тратить значительную часть своих доходов на одно лишь отопление.

Принимаемые Правительством Кировской области меры по оказанию гражданам финансовой помощи по оплате жилых помещений и коммунальных услуг не способствуют в полной мере защите их прав и законных интересов населения. Постановлением Правительства Кировской области от 08.11.2005 г. № 47/258 «Об областных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» установлен областной стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи 22%. Однако данная мера социальной поддержки является мало ощутимой для граждан, имеющих небольшие доходы.

Например, для гражданина, имеющего среднедушевой доход в размере 10-15 тыс руб (23,3% населения Кировской области), расходы на оплату коммунальных услуг в размере 22% могут быть и не слишком ощутимыми, а для того, кто имеет менее 3,5 тыс. рублей в месяц, — это серьезный удар по кошельку.

В целом население Кировской области по среднедушевым доходам распределяется следующим образом:

Все население	100,00%
В том числе со среднедушевыми денежными доходами в месяц, рублей	
До 3 500,0	4,8
От 3 500,1 до 5 000,0	8,1
От 5 000,1 до 7 000,0	13,5
От 7 000,1 до 10 000,0	19,6
От 10 000,1 до 15 000,0	23,3
От 15 000,1 до 25 000,0	20,40%
От 25 000,1 до 35 000,0	6,40%
Свыше 35 000,0	3,90%

Таким образом, необходимо установление дифференцированного регионального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг.

Заслуживает внимания опыт других регионов.

Например, в Калужской области региональный стандарт установлен в размере:

- 15% - при среднедушевом доходе семьи ниже или равном величине одного прожиточного минимума на душу населения;
- 19% - при среднедушевом доходе семьи свыше величины одного прожиточного минимума.

В Свердловской области :

- для одиноко проживающих граждан и семей, которые имеют среднедушевой доход ниже величины прожиточного минимума, установленного в области, - 13%.

В Самарской области:

- для граждан с доходами до 3000 рублей включительно — 10%;
- для граждан с доходами свыше 3000 рублей до 3500 рублей включительно — 15%;
- для граждан с доходами свыше 3500 рублей до 4000 рублей включительно — 20%;

- для граждан с доходами свыше 4000 рублей — 22%.

О распространенности нарушений прав граждан в жилищно-коммунальной сфере свидетельствуют результаты деятельности правоохранительных органов.

Так, в 2011 г. органами прокуратуры Кировской области в жилищно-коммунальной сфере выявлено свыше 9 тысяч нарушений закона, что в 4 с лишним раза больше, чем в 2010 г. и в 8 раз больше, чем в 2009 г.

В результате вмешательства прокуроров устранены нарушения прав граждан на получение услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, содержанию общего имущества многоквартирных домов, органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами приняты в собственность бесхозные объекты коммунальной инфраструктуры.

Прокурором Верхнекамского района установлено, что в связи с прорывом магистральных труб отсутствовало горячее водоснабжение в домах № 10 по ул. Широлина и № 17 по ул. Кирова г. Кирса. При этом администрацией МО «Кирсинское городское поселение», являющейся собственником трубопровода, мер по его восстановлению не принималось. По выявленным нарушениям прокурором района главе администрации поселения внесено представление, по результатам рассмотрения которого горячее водоснабжение восстановлено, виновное должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

Полтора месяца понадобилось администрации Опаринского городского поселения для того, чтобы принять меры к устранению аварии на водопроводных сетях. В результате аварии, произошедшей 30.01.12 г., был затоплен земельный участок, на котором находился дом и надворные постройки Н. Уровень воды составлял более 30 см. При тридцатиградусном морозе вся площадь земельного участка покрылась толстым слоем льда, замерзла канализация. Возникла реальная угроза жизни и здоровью не только взрослых членов семьи, но и малолетних детей. Эти «неудобства» не показали заслуживающими внимания местной администрации и МУП «Опаринское коммунальное хозяйство», куда неоднократно обращалась Н.

Приговором Слободского районного суда Кировской области от 06.05.2011 г. признан виновным в злоупотреблении полномочиями вопреки законным интересам МУП «Водопроводное канализационное хозяйство

г. Слободского» директор данного предприятия Ч., который с целью извлечения выгод и преимуществ для себя и других лиц заключал с ООО «Универсал» (созданным, кстати, по его же указанию) сделки, заведомо невыгодные для МУП «ВКХ г. Слободского», что повлекло причинение существенного вреда муниципальному предприятию в размере 1106611 руб.

90 коп. и муниципальному образованию «Город Слободской».

В 2012 г. УМВД по Кировской области возбуждены 2 уголовных дела в сфере жилищно-коммунального хозяйства: 1) уголовное дело в отношении руководителя ООО УК «Жилищно-коммунальный сервис» п. Нагорск по ч. 1 ст. 201 УК РФ по факту неправомерного получения и расходования денежных средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и средств, принадлежащих собственникам жилых помещений, в общей сумме более 900000 руб.;

2) уголовное дело в отношении руководителя ООО «Жилищно-коммунальное хозяйство» п. Аркуль по ч. 1 ст. 201 УК РФ по факту неправомерного получения по агентскому договору от населения денежных средств в сумме 2241406 руб. и расходования их по своему усмотрению.

Расследование по данным уголовным делам не закончено.

Особую обеспокоенность вызывают обращения граждан об отказе в предоставлении инвалидам и семьям, имеющих детей-инвалидов, проживающих в приватизированных квартирах, скидки не ниже 50% на оплату жилого помещения.

Соответствующий законопроект находился на рассмотрении в Законодательном Собрании Кировской области, однако принят не был.

### Рекомендации

Правительству Кировской области:

- рассмотреть возможность установления дифференцированного областного стандарта максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- инициировать внесение в Законодательное Собрание Кировской области законопроекта о социальной поддержке инвалидов в части восстановления льготы по оплате жилья для проживающих в частном жилищном фонде.

Органам местного самоуправления

принять меры по оптимизации и модернизации системы теплоснабжения на территории муниципальных образований.

### 3. Контроль за деятельностью управляющих организаций

В адрес Уполномоченного поступает значительное количество обращений от граждан о ненадлежащей работе управляющих организаций, плохом качестве услуг по содержанию и текущему обслуживанию жилищного фонда, нецелевом использовании средств, выделяемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, и т. д.

В соответствии с жилищным законодательством собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

По состоянию на 01.04.2012 г. в 39 районах и 5 городских округах Кировской области деятельность в сфере управления многоквартирными домами осуществляют:

- 179 управляющих организаций, из них в районах области — 125, в городских округах - 54 ( в том числе в г. Кирове — 33);
- 1084 ТСЖ, из них в районах области — 381, в городских округах — 703 ( в том числе в г. Кирове — 518);
- 239 ЖСК, из них в районах области — 13, в городских округах — 226 ( в том числе в г. Кирове — 211).

Одним из способов управления многоквартирными домами является управление управляющей организацией.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» управляющие организации обязаны раскрывать информацию об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы. Данная

информация должна быть опубликована ими в сети Интернет, официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность, а также размещаться на информационных стендах в помещении управляющей организации и предоставляться на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

В то же время обращения граждан (особенно сельских жителей) свидетельствуют о том, что либо указанные выше обязанности управляющими организациями не выполняются, либо граждане не знают о способах получения такой информации.

Факты нарушения управляющими организациями требований законодательства о стандарте раскрытия информации выявлялись также в ходе прокурорских проверок в Слободском, Кирово-Чепецком, Мурашинском, Оричевском, Юрьянском районах, г. Кирове.

Прокурором Нововятского района г. Кирова выявлены нарушения требований законодательства о стандарте раскрытия информации в деятельности ООО «Управляющая компания Нововятского района», ООО «Осень», ООО «Вектор», ООО «Вектор-1», ООО «МегаВектор». Установлено, что на интернет-сайтах данных управляющих организаций не размещались копии годовой бухгалтерской отчетности, перечень оказываемых услуг, проект договора управления, сведения о проведенных работах и применении мер административного воздействия. В связи с этим прокурором района в отношении руководителей указанных предприятий возбуждены административные производства по ст. 7.23.1 КоАП РФ, директорам управляющих компаний внесены представления об устранении нарушений закона.

Кроме того, Государственной жилищной инспекцией Кировской области установлены факты нарушения раскрытия информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о привлечении управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в этой сфере о стоимости работ (услуг) управляющей организации следующими организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: ООО «Управляющая компания Нововятского района г. Кирова», ООО «Управляющая компания Ленинского района г. Кирова», ООО «Управляющая компания Жилищный сервис», ООО «Управляющая компания Вятка Уют» (все г. Киров), МУП «Коммунальное хозяйство» ( г. Кирово-Чепецк), ООО ЖКХ «Родник» (Зуевский район), ООО «Центр-сервис» ( г. Белая Холуница) и др.).

Изложенное свидетельствует о распространенности нарушений прав граждан управляющими организациями, а также о недостаточном контроле за их деятельностью со стороны органов местного самоуправления.

## Рекомендации

### Органам местного самоуправления

активнее проводить среди населения разъяснительную работу о правах граждан по участию в управлении многоквартирными домами и способах защиты этих прав.

### Государственной жилищной инспекции и органам местного самоуправления

в рамках своих полномочий усилить контроль за деятельностью управляющих организаций.

Благодарю за помощь и оказанное содействие при подготовке доклада прокуратуру Кировской области, региональную службу по тарифам Кировской области, государственную жилищную инспекцию Кировской области, департамент жилищно-коммунального хозяйства Кировской области, администрацию муниципального образования «Город Киров», администрацию муниципального образования «Город Слободской», администрацию муниципального образования «Советское городское поселение».

Надеюсь, что обозначенные в данном докладе проблемы в области жилищных отношений и предложенные пути их решения будут приняты во внимание органами государственной власти и местного самоуправления Кировской области.