

СОДЕРЖАНИЕ

СЛОВО УПОЛНОМОЧЕННОГО	2
Не ждать у моря погоды	2
Право на жилье детей-сирот — на особом контроле детского уполномоченного	4
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА	6
Прокуроры на страже жилищных прав	6
Жилье для достойной жизни человека	11
Комфорт зависит от активности собственников	15
Государственный строительный надзор: опыт создания	19
ЧТО БЕСПОКОИТ ГРАЖДАН	24
Общественная палата России стала посредником в споре граждан с монополистами	24
КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ	30
Капитальный ремонт: муниципалитет и собственники решают все	30
Агрессии стало меньше	33
Ударная пятилетка переселения	36
Строить, несмотря ни на что!	38
Суды меняют правила игры, ущемляя права граждан	40
ЧЕЛОВЕК БЕЗ КРЫШИ НАД ГОЛОВОЙ	43
Угодное Богу дело	43
Не доживать, а жить!	45
ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	49
Создать механизм справедливости	49
Наш дом — наша крепость	52
Новая жизнь старых домов	56
Умное управление домом требует знаний	58
Просветитель Андрей Жуков	62
ИСТОРИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА	66
Архитектура для человека	66

УДК 342.726

ББК 67.404.9

ISBN 978-5-906930-68-2

Журнал «Человеческое измерение»

Издается с апреля 2011 года. Выходит два раза в год.

Редакция, издатель: 614006, г. Пермь, ул. Ленина, 51, оф. 230, тел. (342) 217-76-70,

e-mail: ombudsman@urpc.permkrai.ru

Главный редактор: Елена Александровна Веселкова, тел. 8-922-24-21-006,

e-mail: eveselkova@mail.ru

Фото: архив Уполномоченного по правам человека в Пермском крае, личный архив Елены Веселковой, открытые источники.

Тираж 500 экз.

Подписано в печать _____ года. Выход в свет _____ года.

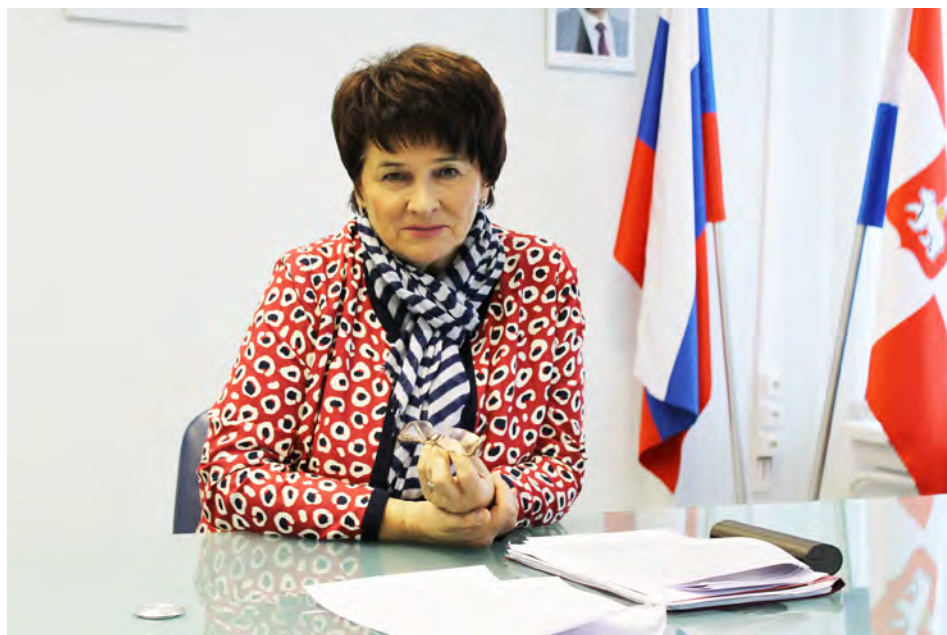
Отпечатано: ООО «Алатырь», 115114, Москва г, Кожевнический 2-й пер, дом № 1, комната 11,

Распространяется бесплатно

Татьяна МАРГОЛИНА,
Уполномоченный по правам человека в Пермском крае

НЕ ЖДАТЬ У МОРЯ ПОГОДЫ

Журнал "Человеческое измерение" представляет в этом номере самую актуальную проблему - соблюдение жилищных прав граждан. В чём актуальность темы? Прежде всего, в большом количестве жалоб и обращений жителей края. В 2016 году общее количество жалоб по данной проблематике увеличилось на 22 процента - с 584 до 710.



К сожалению, многие люди, оставшиеся без крыши над головой в результате пожаров, аварийного состояния домов, мошеннических действий черных риэлторов, утраты жилья в период отбывания наказания в местах принудительного содержания, не могут рассчитывать на поддержку органов власти. Об этом свидетельствуют следующие данные. Доля граждан, обеспеченных жильем в связи с утратой единственного жилого помещения, ежегодно уменьшается и в 2016 году составляла 55,8 процента.

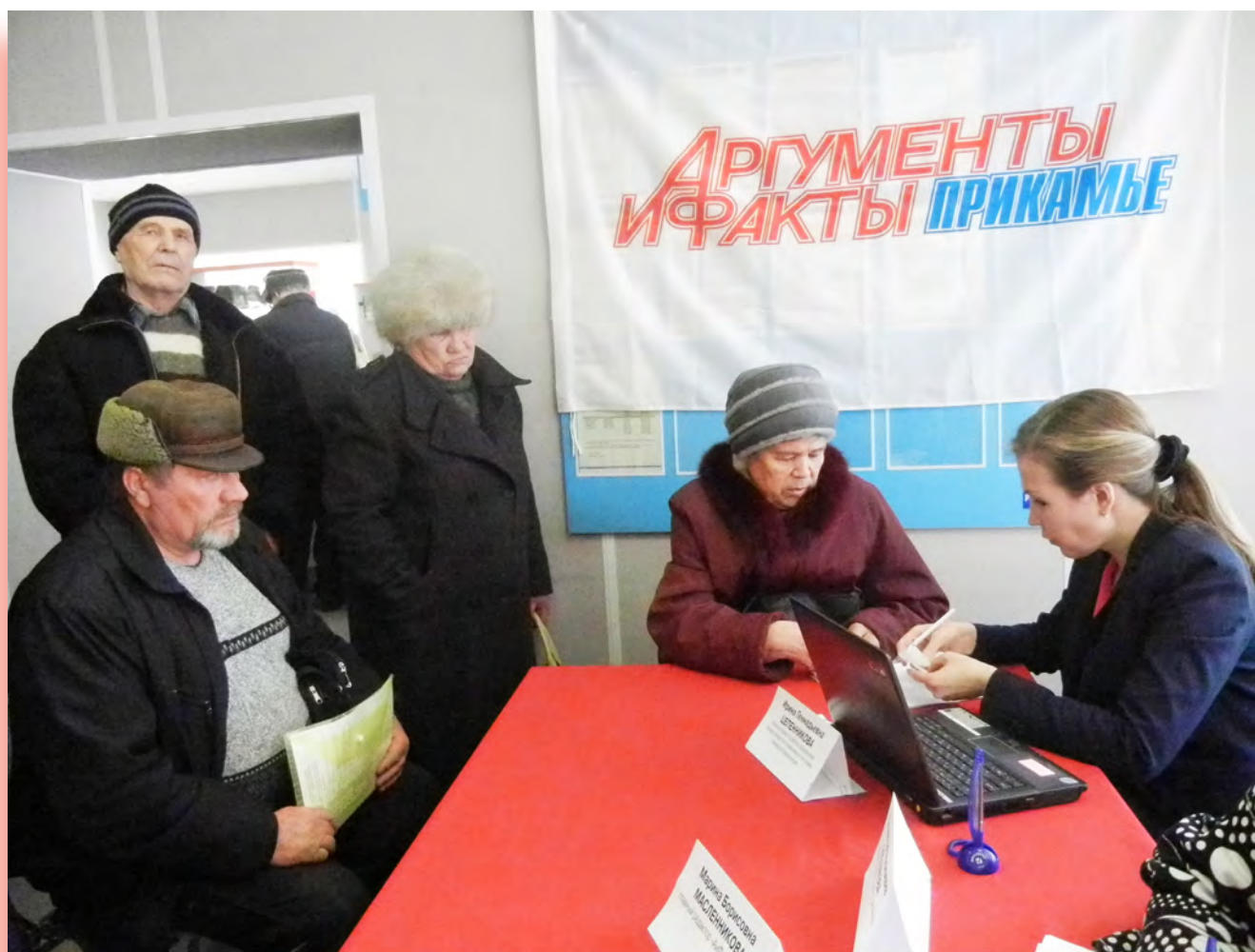
Основными причинами снижения показателя являются отсутствие в муниципалитетах свободных жилых помещений маневренного жилищного фонда, а также средств его для формирования.

Только в 17 территориях все граждане, утратившие единственное жилое помещение и нуждающиеся во временном крове, были обеспечены маневренным жильем в полном объеме, а в 9 территориях края такой фонд вообще отсутствует. Тысячи людей в Прикамье живут надеждами на переселение из аварийного жилья.

В сентябре 2017 года региональная адресная программа по переселению граждан из ава-

рийного жилищного фонда заканчивает свое действие. По информации министерства строительства Пермского края, аварийный жилищный фонд, признанный таковым до 01.01.2012, составляет 872 дома (178,5 тыс. кв.м.). Площадь аварийного жилья, признанного таковым в период 2012 по 2016 составляет 638 тыс. кв.м., что в 3,5 раза больше, чем до января 2012 года. Конечно, жители края с нетерпением ждут новой программы по переселению из аварийного жилья, и это очень сложная задача для органов власти всех уровней.

Наибольшее количество жалоб (41 %) поступило на непредоставление жилья в порядке общей очереди малоимущим гражданам, в порядке льготной очереди – инвалидам и семьям с детьми инвалидами, детям-сиротам, гражданам из ветхого и аварийного жилья, лицам, проживающим в труднодоступных поселках с особыми условиями хозяйственной деятельности уголовно-исполнительной системы. Также в прошлом году продолжали поступать обращения по вопросу соблюдения имущественных и жилищных прав жителей города Березников, проживающих в так называемой зоне провала.



Несмотря на высокие показатели ввода в эксплуатацию нового жилья, а также рост объемов муниципального жилищного фонда (данные мониторинга Правительства Пермского края), доля малоимущих граждан, обеспеченных жилыми помещениями, ежегодно снижается (2015 - 3,1 %). Число обращений в адрес Уполномоченного по данному вопросу постоянно растет.

Требуют внимания и «обманутые дольщики», реабилитированные граждане, а также те, кого безосновательно не признали нуждающимися в получении жилого помещения или незаконно выселили из квартиры.

Серьезной проблемой остаётся незнание собственниками жилья своих прав и обязанностей, особенностей договорных отношений с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, возможностей самоорганизации. По этим и другим вопросам сотрудники аппарата Уполномоченного в 2016 году дали более 1000 консультаций и соответствующих разъяснений норм действующего законодательства. Просветительскую работу в сфере жилищных прав проводят и некоммер-

ческие правозащитные организации, и органы местного самоуправления, и органы жилищного надзора.

Реализация жилищных прав человека - совместная ответственность собственников жилья, бизнеса, органов государственной власти и местного самоуправления. Какие в этой сфере проблемы и перспективы их решения? Именно об этом выпуск настоящего журнала.

С уважением,
Уполномоченный по правам человека
в Пермском крае

Т.И. Марголина

Павел МИКОВ,
Уполномоченный по правам ребенка в Пермском крае

ПРАВО НА ЖИЛЬЕ ДЕТЕЙ-СИРОТ — НА ОСОБОМ КОНТРОЛЕ ДЕТСКОГО УПОЛНОМОЧЕННОГО

С 1 января 2013 года в законную силу вступили Федеральный закон Российской Федерации от 29 февраля 2012 г. № 15-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», которыми изменен порядок обеспечения жильем.

Дети-сироты утратили право на обеспечение жильем вне очереди на условиях социального найма. Вместе с тем, им предоставлены гарантии получения жилья из специализированного жилищного фонда Пермского края. Кроме этого, дети-сироты могут получить жилые помещения не только в случае, если у них нет закрепленного жилого помещения или жилого помещения в собственности, либо на условиях договора социального найма, но и в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Формирование специализированного жилищного фонда Пермского края для детей-сирот осуществляется правительством Пермского края за счет федерального и краевого бюджетов в рамках государственной программы «Семья и дети Пермского края», утвержденной Постановлением Правительства Пермского края от 3 октября 2013 г.

Основными проблемами при формировании специализированного жилищного фонда для детей-сирот Пермского края являются неудовлетворительное качество построенного жилья, частые срывы сроков строительства из-за недобросовестного выполнения застройщиками возложенных на них обязательств, отсутствие контроля со стороны органов местного самоуправления.

Необходимо усилить контроль за качеством строительства многоквартирных домов, в которых

приобретается жилье для детей-сирот, за соблюдением требований к безопасности предоставляемых жилых помещений. Для этого министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края совместно со специалистами органов местного самоуправления, на территории которых ведется строительство многоквартирных домов, проводится ежемесячный мониторинг. На объекты выезжают специалисты ГКУ ПК «Управление капитального строительства Пермского края», государственного строительного надзора Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края. Перед подписанием акта приема-передачи квартир проводится комиссионное обследование жилых помещений.

Уполномоченный по правам ребенка в Пермском крае проводит мониторинг не только условий проживания детей-сирот в предоставленных жилых помещениях специализированного жилищного фонда Пермского края, но и в строящемся жилье.

8 ноября 2016 года детский правозащитник вместе с первым заместителем главы администрации Верещагинского муниципального района Нохриным Д.А. провел проверку квартир специализированного жилищного фонда для детей-сирот в городе Верещагино. Выявлены следующие строительные дефекты: неработающий механизм кодового замка на входных дверях трех подъездов; щели между входными металлическими дверями и дверными коробками в квартирах; вмятины на входных квартирных металлических дверях; грибок на дверях в ванной комнате; некачественно установленные розетки; разбитые стеклопакеты; поврежденная обшивка из гипсокартона; обои в квартирах разной цветовой гаммы.

Уполномоченный направил ходатайство в министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края о проведении дополнительного поквартирного осмотра всех

СЛОВО УПОЛНОМОЧЕННОГО



жилых помещений и принятии мер по устранению выявленных нарушений до фактического вселения детей-сирот в специализированный жилищный фонд в г. Верещагино.

11 ноября 2016 года после осмотра жилых помещений многоквартирного дома представители министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, ГКУ ПК «Управление жилыми помещениями для детей-сирот специализированного жилищного фонда», ООО УК «УправДом» также выявили неполное устранение следов намокания, плесени в квартирах и пр. В министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края организовано рабочее совещание, по итогам которого продавцу ООО «ПермКрайстрой777» был установлен срок устранения выявленных замечаний в жилых помещениях - до 31 декабря 2016 г.

В отношении детей-сирот, заключивших договоры найма специализированных жилых помещений, помимо постинтернатного сопровождения, в рамках которого оказывается социально-правовая помощь, организовано социальное сопровождение. Специалистами по социальному сопровождению в территориях края, где сформиро-

ван специализированный жилищный фонд, организованы поквартирные обходы, составлены социальные паспорта, среди проживающих проводится работа по ликвидации задолженности по оплате коммунальных услуг. Созданные межведомственные комиссии с участием органов местного самоуправления, правопорядка, центров занятости населения, общественных организаций (ассоциаций замещающих семей) организуют работу по контролю за проживающими в специализированном жилищном фонде, оказывают им содействие в трудоустройстве и социальной адаптации.

В рамках издательской деятельности Уполномоченного по правам ребенка в Пермском крае для детей-сирот издано актуальное пособие «Право на жилище: вопросы и ответы».

С 2013 года по настоящее время для детей-сирот в специализированный жилищный фонд Пермского края приобретено и включено 2009 квартир: 2013 г. – 140 квартир, 2014 г. – 535 квартир, 2015 г. – 758 квартир, на 1 июня 2017 г. – 576 квартир. Всего в 2017 году в специализированный жилищный фонд Пермского края планируется включить 809 квартир для детей-сирот. Для реализации указанной цели в 2017 году предусмотрены бюджетные инвестиции на строительство и приобретение жилых помещений для формирования специализированного жилищного фонда в объеме 817 446,7 тыс. руб., из них 670 877,10 тыс. руб. за счет средств краевого бюджета и 146 569,60 тыс. руб. за счет средств федерального бюджета.





Вадим АНТИПОВ,
прокурор Пермского края

ПРОКУРОРЫ НА СТРАЖЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

В 2016 году прокуратурой края использован весь спектр мер прокурорского реагирования по обеспечению законности в указанной сфере, в том числе в системе ЖКХ.

В частности, в текущем периоде этого года прокурорами выявлено свыше 6500 нарушений законодательства, принято более 3700 актов прокурорского реагирования, к дисциплинарной и административной ответственности привлечено более 1200 должностных и юридических лиц. По материалам прокурорских проверок возбуждено 30 уголовных дел.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства

Наиболее распространенным нарушением прав граждан в указанной сфере является несоблюдение организациями коммунального комплекса требований закона при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги. Прокурором Свердловского района города Перми в феврале 2016 года внесено представление генеральному директору ПАО «Пермская энергосбытовая компания» в связи с нарушениями прав граждан, проживающих в домах № 4 по ул. Геологов, № 14 по ул. Соловьева, № 42 по ул. Пихтовая, при начислении платы за электроснабжение на общедомовые нужды.

Установлено, что ресурсоснабжающая организация при определении размера платы учитывала не все показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, что повлекло увеличение размера платы за услуги, потребленные в процессе пользования общедомовым имуществом. Представление удовлетворено. Гражданам осуществлен перерасчет на сумму более 20 тыс. руб.

В результате принципиальной позиции прокуратуры края незаконным признано бездействие правительства Пермского края по неприятию

регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг сначала на 2015, а в дальнейшем и на 2016 год.

В результате вмешательства прокуратуры территориальные органы министерства социального развития Пермского края в 2015 году произвели перерасчет размеров субсидий в отношении более 14 тысяч граждан на сумму 56 млн. руб., в 2016 году 12 тысячам граждан на сумму 22 млн. руб.

На контроле прокуратуры края - утверждение нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях на территории края. В частности, 08.12.2015 в правительство края внесено представление об устранении нарушений законодательства в данной области. Согласно ответу правительства края, министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства ведет работу по расчету данных нормативов.

В связи с особой актуальностью и значимостью вопроса своевременного запуска тепла данное направление надзорной деятельности находится на постоянном контроле органов прокуратуры края.

В июле 2016 года по инициативе краевой прокуратуры прошло межведомственное совещание с участием представителей исполнительных органов государственной власти, муниципалитетов и представителей правоохранительного блока. Объявлены предостережения главам Оханского муниципального района и Лысьвенского городского округа, на территории которых имелись предпосылки к срыву своевременного начала отопительного периода.

Ежегодно прокуроры предупреждают газо-, электроснабжающие организации по поводу ограничений поставки топливно-энергетических ресурсов на источники тепловой энергии. Ко-

личество таких нарушений не уменьшается, что требует от прокуроров постоянного мониторинга ситуации. Наиболее эффективным способом защиты нарушенных прав граждан при таких обстоятельствах является обращение с иском заявлением в суд о возобновлении подачи топливно-энергетических ресурсов.

Прокурор города Александровска установил факт прекращения подачи ПАО «Пермская энергосбытовая компания» электрической энергии на котельные п. Всеволодо-Вильва в связи с задолженностью пользователя котельной за потребленные энергоресурсы. Чтобы предупредить срыв подготовки котельной МКП ВВГП «Вильва-Водоканал», прокурор города направил в суд исковое заявление, которое 04.08.2016 удовлетворено. Подача электрической энергии восстановлена.

В ходе проверок выявлялись факты ненадлежащего исполнения управляющими организациями функций по подготовке жилого фонда к отопительному сезону 2016-2017 гг. Прокурором Мотовилихинского района г. Перми 09.08.2016 объявлено 2 предостережения директорам управляющих компаний ООО «УК «Фаворит», ООО «УК «Лидер Плюс», поскольку имелись предпосылки несдачи паспортов готовности 4 жилых многоквартирных домов в администрацию Мотовилихинского района г. Перми. Срыва подготовки объектов жилого фонда не допущено.

Вопросы качественного обеспечения граждан коммунальной услугой по отоплению не теряют своей актуальности и в ходе проходящего осенне-зимнего периода. Прокурор Индустриального района г. Перми провел проверку по жалобе жителей жилого многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Карпинского, д. 118, в отношении ООО «Пермская сетевая компания». Теплоснабжающей организацией не соблюдается температурный график подаваемого теплоносителя, температура которого на вводе в дом составляет 46 °С. В отношении теплоснабжающей организации прокурор района вынес постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 7.23 КоАП РФ. Юридическое лицо привлечено к ответственности.

В центре постоянного внимания органов прокуратуры находятся вопросы переселения гражд-

дан из аварийного жилого фонда. Как показывает практика, такие нарушения распространены повсеместно и допускаются всеми участниками правоотношений (органами местного самоуправления, подрядными организациями).

Обеспечение жильем и капремонт многоквартирных домов

Приоритетным направлением деятельности органов прокуратуры является надзор за исполнением законодательства в сфере обеспечения жильем отдельных категорий граждан. Решением Чайковского городского суда от 07.07.2016 удовлетворен иск Чайковской городской прокуратуры о возложении на администрацию Ольховского сельского поселения обязанности предоставить Мунирову О.В. во внеочередном порядке благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, поскольку его единственное жилье уничтожено в результате пожара. Исполнение решения суда контролируется городской прокуратурой.

До настоящего времени прокурорами выявляются отдельные нарушения прав ветеранов Великой Отечественной войны, связанные с обеспечением их жилыми помещениями. Благодаря мерам, принятым прокурором г. Березники, вдове участника Великой Отечественной войны Самосуевой А.И. 27.04.2016 предоставлена субсидия на приобретение (строительство) жилого помещения.

Аналогичным образом прокурор Юсьвинского района защитил жилищные права Садовик А.А. на получение единовременной денежной выплаты (субсидии) для приобретения (строительства) жилого помещения, 12.04.2016 ей вручен жилищный сертификат.

Прокуратура занимает жесткую позицию и в вопросе обеспечения жильем переселенцев из аварийного жилья. Это зачастую социально незащищенные слои населения, их пытаются переселить из аварийных домов в жилье, не отвечающее установленным требованиям к качеству. Таким фактам дается уголовно-правовая оценка. Имеется практика, когда по материалам наших проверок проводятся доследственные проверки, возбуждаются уголовные дела (г.г. Добрянка, Лысьва, Октябрьский район). Лысьвенской городской прокуратурой установлено, что многоквартирные жилые дома по адресам: г. Лысьва,

ул. Орджоникидзе, д. 17, ул. Мира, д. 55, ул. Мира, д. 53, построенные для переселенцев из аварийного жилья, не соответствуют требованиям безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

По результатам проверки прокурором в порядке п. 2 ч. 2 ст. 37 УПК РФ в следственный отдел по г. Лысьва СУ СК РФ направлен материал проверки по ст. 238 УК РФ в отношении директора ООО «РостСтрой» Кучеровских А.В. и по ст. 293 УК РФ в отношении должностных лиц администрации г. Лысьвы. В октябре 2016 следственный отдел по г. Лысьва СУ СК РФ по Пермскому краю возбудил уголовное дело № 1493 по ч. 1 ст. 293 УК РФ.

При проверке программы капитального ремонта прокурорами выявлялись недостатки, как в работе органов местного самоуправления, так и в деятельности краевого фонда ремонта, а также управляющих жилым фондом организаций. Прокурором Юсьвинского района, Чайковским городским прокурором вскрыты факты неисполнения управляющими компаниями обязанностей по проведению мониторинга технического состояния жилого фонда.

О состоянии законности в сфере обеспечения жильем детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

С начала 2016 года число нуждающихся в жилье детей-сирот возросло почти на 700 человек, а общее количество лиц, включенных в списки детей-сирот, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, приближается к 6 000. Однако обеспечены жилыми помещениями только 584 лица из указанной категории граждан, в службе судебных приставов остаются неисполненными более 300 исполнительных производств о предоставлении им жилья.

Существенно влияет на сложившуюся ситуацию то, что региональные органы исполнительной власти в течение 2013-2016 годов систематически допускали неисполнение планов формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, не обеспечивали контроль за соблюдением сроков приобретения жилых помещений, а также за качеством жилья. Запланированные на 2016 г. денежные средства для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот освоены не в полном объеме.



Ситуация осложняется и тем, что в половине муниципальных образований края, среди которых города с развитой инфраструктурой и промышленными предприятиями, в которых в общей сложности проживают 1 352 нуждающихся в жилье, строительство специализированного жилищного фонда вообще не осуществляется (г.г. Чусовой, Губаха, Александровск) или ведется в недостаточном объеме (г. Кудымкар).

При этом только в Коми-Пермяцком автономном округе (Гайнский, Косинский, Кочевский, Юрлинский, Юсьвинский районы), где специализированный жилищный фонд вообще не строится, проживают свыше 500 лиц из числа включенных в список детей-сирот, подлежащих обеспечению жильем, из них у половины право на жилье уже наступило.

Вызывает беспокойство возникновение мест массового расселения лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, что не способствует их социальной адаптации в обществе, создает условия для обострения криминогенной ситуации в отдельных микрорайонах расселения.

Очевидно, что региональные органы исполнительной власти не обеспечивают эффективную реализацию предоставленных им государственных полномочий по обеспечению жильем этой категории лиц.

В связи с этим, прокурором края губернатору направлено предложение в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» о разработке и принятии в соответствии с п. 6 ст. 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» нормативного правового акта, наделяющего органы местного самоуправления государственными полномочиями по обеспечению жильем детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей.

Вовлечение органов местного самоуправления в реализацию гарантированных государством прав детей-сирот на жилье позволит активизировать деятельность в этом направлении и привлечь дополнительные материальные и финансовые средства местных бюджетов для выполнения государственных полномочий по ре-

ализации жилищных прав этой незащищенной категории граждан, как это сделано в некоторых других субъектах Российской Федерации: Новгородской области, Республике Дагестан и других. Наше предложение поддержано губернатором.

Наряду с этим, одной из наиболее острых проблем является увеличение численности детей-сирот, не обеспеченных жильем в связи с недостаточностью бюджетного финансирования на эти цели.

Несмотря на нуждаемость значительного числа граждан в предоставлении указанной государственной гарантии, финансовые расходы краевого бюджета явно недостаточны и не учитывают реальной потребности на указанные цели.

Например, в 2014 году для реализации государственных гарантий в крае предусматривалось 1 372,3 млн. руб., в 2015 году - 821,6 млн. руб. При этом в 2016 году право на получение жилья имеют 3 043 лица из числа детей-сирот, для реализации которого необходимо 3 415,556 млн. руб., а запланировано для этих целей – 817,411 млн. руб. При наличии такой потребности и существующих темпах формирования специализированного жилищного фонда на конец 2016 года без жилья вновь остались более 2 тыс. детей-сирот.

Отсутствие необходимого финансирования способствует продолжающимся нарушениям прав детей-сирот на обеспечение их жильем, что препятствует их социальной адаптации. В связи с этим губернатору прокуратурой предложено внести дополнения в Закон Пермского края «О бюджете Пермского края на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», позволяющие реализовать государственные социальные обязательства по обеспечению жильем сирот в полном объеме. В удовлетворении наших предложений отказано в связи с дефицитом бюджета.

Актуальными остаются вопросы обеспечения качества и безопасности предоставляемого сиротам жилья. Прокурорские проверки показывают, что не все предоставленные детям-сиротам жилые помещения соответствуют установленным строительным, техническим, санитарно-эпидемиологическим требованиям. Муниципалитеты допускают нарушения земельного и градостроительного законодательства. Прокуратурой Осин-

ского района проведена проверка в отношении застройщика, осуществляющего строительство 4 трехэтажных многоквартирных домов, расположенных по адресу: Пермский край, Осинский район, ул. Монастырская 1.

Установлено, что для прокладки трубопроводов системы внутреннего отопления проектной документации предусмотрены полипропиленовые трубы по ГОСТ 52134-2003 с маркировкой PPRC для систем отопления и горячего водоснабжения, фактически в домах установлены полипропиленовые трубы без армирования, которые не рассчитаны на повышенную температуру. Прокладка электропроводки в доме выполнена с нарушениями проекта.

По требованию прокуратуры, изложенному в представлении об устранении нарушений, застройщиком произведена замена труб, замечание о прокладке электропроводки устранено. Помимо этого, три виновных работника застройщика привлечены к дисциплинарной ответственности. По инициативе прокурора Осинского района названный застройщик привлечен к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ (строительство объектов капитального строительства без разрешения на строительство).

Прокуратурой Пермского района совместно с Госпожнадзором выявлены нарушения противопожарного законодательства при эксплуатации жилых помещений специализированного жилищного фонда, предоставленных детям – сиротам в двух домах с. Култаево Пермского района.

По результатам проверки, прокуратурой района директору управляющей многоквартирным домом компании внесено представление, по результатам рассмотрения которого приняты меры для устранения выявленных нарушений.

Этим же прокурором с привлечением специалистов регионального Роспотребнадзора и Госпожнадзора по жалобе Н. из числа детей-сирот о нарушении её жилищных прав проведена проверка, которой установлено, что в доме, где проживает заявитель, допущена отделка стен в коридорах подъездов материалами с неизвестными показателями пожарной опасности, в нарушение требований п. 21 постановления Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме». Деревянные конструкции кровли здания жилого дома не имеют требу-

емого предела огнестойкости, на потолке кухни имеются следы протечек, в туалете отсутствует вытяжное отверстие канала, что не соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10.

По результатам проверки в адрес директора управляющей домом компании внесено представление, которое удовлетворено, и нарушения устранены.

Ранее Кудымкарским и Чайковским городскими прокурорами принимались меры прокурорского реагирования в связи с выявленными в ходе строительства недостатками, в настоящее время жилой дом в г. Кудымкаре заселен, в г. Чайковском принимаются меры к устранению недостатков.

Благодаря вмешательству прокурора Чернушинского района восстановлены права детей-сирот на качественное жилье. По его инициативе застройщик жилых домов для этой категории лиц привлечен к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ за нарушение обязательных требований в области строительства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии.

В целях устранения нарушений федерального законодательства прокурорами Уинского района, Мотовилихинского района г. Перми материалы проверок направлены в органы предварительного расследования для уголовного преследования виновных лиц.

Так, по материалам проверки прокурора Уинского района, в связи с установлением факта аварийности построенного жилого дома для сирот, возбуждено уголовное дело.

Продолжается расследование уголовного дела в отношении должностных лиц, ответственных за ввод в эксплуатацию, а также приобретение в государственную собственность жилых помещений в домах Мотовилихинского района г. Перми, в которых проживание было невозможным в связи с нарушениями норм пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, технической документации, в отсутствие благоустройства, надлежащей системы горячего и холодного водоснабжения, отопления, водоотведения. В настоящее время дома заселены, жалобы от жильцов не поступают. Органы прокуратуры края продолжают работу в данном направлении.



Татьяна ИВАНОВА,
судья Пермского краевого суда

ЖИЛЬЕ ДЛЯ ДОСТОЙНОЙ ЖИЗНИ ЧЕЛОВЕКА

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях; в предоставлении жилища из государственного, муниципального жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище; в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (ст.25, 40 Конституции РФ).

При этом Конституционный Суд РФ в своих актах неоднократно указывал, что статья 40 Конституции не устанавливает условия и порядок приобретения права пользования тем или иным жилым помещением, не порождает у гражданина прав в отношении конкретного жилого помещения. Согласно статье 72 (п. «к» ч. 1) Конституции РФ такие условия и порядок регламентируются жилищным законодательством.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим жилищные отношения, является Жилищный кодекс РФ, введенный в действие с 01 марта 2005 г. Указанным законом закреплен общий принцип реализации жилищных прав. Согласно этому принципу, государство создает условия, при которых граждане обеспечивают себя жильем самостоятельно. В то же время в нем закреплены положения о том, что государство берет на себя обязательства по обеспечению отдельных категорий граждан жилыми помещениями по договорам социального найма муниципального и государственного жилищного фонда.

Кроме того, жилые помещения предоставляются гражданам в случаях, когда это предусмотрено Федеральным законом. Так, ст. 109.1 Жилищного кодекса РФ и ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21.12.1996 №159-ФЗ, предусмотрено право на жилое помещение для детей этой категории по достижении ими 18 лет. Данные лица, став полностью дееспособными, как правило, не в полной мере социализированы, поэтому по окончании воспитательных или учебных учреждений нуждаются в особой заботе со стороны государства. Между тем, учитывая непростую экономическую ситуацию в стране, обязательства по обеспечению указанных лиц жилыми помещениями не всегда исполняются своевременно, что обуславливает необходимость судебной защиты прав таких граждан путем вынесения решений об обязанности уполномоченного государственного органа предоставить такому лицу жилое помещение специализированного жилищного фонда. Доля таких дел в общем количестве дел, возникающих из жилищных правоотношений, довольно значительна. Как правило, с такими исками обращается прокурор, и все иски, за редким исключением, судом удовлетворяются.

В части 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ закреплены требования к жилым помещениям. Таковым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В качестве механизма реализации права на жилое помещение, отвечающее требованиям жилищного законодательства, законом предусмотрено предоставление жилых помещений гражданам по договорам социаль-

ного найма взамен жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания или находящихся в аварийных и ветхих домах.

В соответствии со ст. 89 Жилищного кодекса РФ взамен непригодного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, органом местного самоуправления должно быть предоставлено нанимателю равнозначное жилое помещение, пригодное для проживания.

Законодательно закреплено право собственника жилого помещения, находящегося в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, на предоставление жилого помещения муниципального или государственного жилищного фонда. Данное право может быть реализовано собственником в случае, если органом местного самоуправления в установленном порядке он признан малоимущим. Между тем, основной способ осуществления жилищных прав собственником жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, предусмотрен в ст. 32 Жилищного кодекса РФ. Собственнику органом местного самоуправления выплачивается возмещение за жилое помещение, включающее рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество и все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием. Также между собственником жилого помещения и органом местного самоуправления может быть достигнуто соглашение о предоставлении взамен другого жилого помещения.

Однако в случае, если многоквартирный дом в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» включен в Региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пермского края, вместо возмещения стоимости жилья, взамен подлежащего изъятию жилого помещения, гражданин вправе претендовать на предоставление ему жилого помещения в собственность. Это право может быть реализовано независимо от согласия на то органа местного самоуправле-

ния. К сожалению, реализация этого права органом местного самоуправления обеспечивается не всегда своевременно. Поэтому возникает необходимость судебной защиты прав граждан. Количество таких споров, разрешаемых судами Пермского края, достаточно велико.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, признаются: лица, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

При этом п. 3 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что вышеуказанным лицам жилое помещение должно предоставляться вне очереди. Однако возложенная законом на орган местного самоуправления обязанность не всегда исполняется, поэтому иски таких граждан также нередко являются предметом судебного разбирательства. Следует отметить, что право на жилое помещение по договору социального найма этими лицами может быть реализовано при совокупности двух условий: нуждаемость в жилом помещении, критерии определения которой отражены в ст. 51 Жилищного кодекса РФ, а также признание гражданина малоимущим. При этом право на предоставление жилого помещения вне очереди может быть реализовано только самим гражданином, страдающим тяже-

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА

лой формой заболевания, указанного в перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378. Члены семьи такого лица правом на предоставление жилого помещения вне очереди не обладают.

Специальными Федеральными законами РФ регламентируется право на жилище военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел, сотрудников Федеральной службы исполнения наказаний, ветеранов Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий. Право на жилище указанными лицами в настоящее время может быть реализовано путем предоставления жилого помещения по договору социального найма, а также посредством получения жилищного сертификата или социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья.

На поддержку со стороны государства при реализации жилищных прав, в соответствии с федеральным и региональным законодательством, могут рассчитывать такие категории граждан, как лица, выезжающие из районов Крайнего севера и приравненных к нему местностей; лица, проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания в результате горных работ в шахтах Кизеловского угольного бассейна. Кроме того, техногенная авария на руднике БКПРУ-1 ПАО «Уралкалий» в города Березники существенно затронула жилищные интересы граждан, поскольку жилые дома, в связи с негативным влиянием работ на руднике, становятся небезопасными для жизни и здоровья людей. Поэтому необходимо участие государства в обеспечении жилищных прав таких граждан. Эти правоотношения в последние два года также порождают судебные споры и, как следствие, необходимость судебной защиты прав граждан, которые пострадали в результате этой техногенной аварии.

Предметом судебного разбирательства нередко выступают правоотношения, связанные с правом граждан на приобретение жилого помещения в собственность бесплатно (по договору приватизации). Значительную долю таких споров составляют дела по искам граждан о приватизации жилых помещений в зданиях общежитий. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 92 Жилищного кодекса РФ жилые помещения в общежитиях относятся к специализированным жилым помещениям.

В свою очередь, в соответствии со ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитии приватизации не подлежат. Однако из этого правила есть исключение.

Так, в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям, либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма.

Таким образом, в случае, если здание общежития передано от государственного предприятия или акционерного общества, к которому права на жилое помещение перешли в результате преобразования государственной собственности в частную, в муниципальную собственность, то лица, вселенные в такие жилые помещения в установленном законом порядке, вправе приобрести жилое помещение в собственность бесплатно в порядке, предусмотренном указанным Законом. В таком же порядке граждане могут приобрести в собственность жилое помещение в здании общежития в случае, если здание общежития было построено за счет государственных средств, а впоследствии, при преобразовании государственного предприятия в акционерное общество, общежитие не было передано в муниципальную собственность, как это предусмотрено законом. При установлении совокупности вышеуказанных обстоятельств, спор, возникший между органом местного самоуправления и гражданином, разрешается судом в пользу последнего. К слову, следует отметить, что в силу действующего в настоящее время правового регулирования, приватизация жилых помещений продлена на неограниченный срок.

Значительное количество дел рассматривается судами по спорам, связанным с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги.

Это иски организаций к гражданам о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Также с исками обращаются граждане, права которых нарушаются управляющими компаниями, товариществами собственников жилья или ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные услуги. К числу последних относятся споры, связанные с неправильным начислением платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также с предоставлением услуг ненадлежащего качества.

После введения в действие с 01 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ, положениями которого предусмотрено решение вопросов содержания общего имущества многоквартирного дома собственниками помещений посредством принятия решений на общем собрании, дела по искам граждан о признании общих собраний собственников помещений недействительными, также регулярно рассматриваются судами. В большинстве случаев оспариваются решения общих собраний собственников помещений по вопросам выбора способа управления домом и, в частности, будет ли это управляющая компания или товарищество собственников жилья, а также избрание другой управляющей организации. Каждая из форм управления многоквартирным домом имеет свои особенности, поэтому большинство голосов собственников помещений в многоквартирном доме, особенно когда количество помещений в нем значительно, получить не просто.

Кроме того, в жилищном законодательстве не достаточно полно урегулированы вопросы извещения собственников помещений в многоквартирном доме о проводимом общем собрании, порядка проведения собрания и подсчета голосов участников собрания. Это обстоятельство создает трудности при разрешении дел данной категории, когда в качестве оснований иска об отмене решения общего собрания приводятся обстоятельства, указывающие на нарушения процедуры проведения общего собрания.

Согласно ч. 2 ст. 7 Конституции РФ в Российской Федерации обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства. Поэтому с начала двухтысячных годов реализуется Федеральная программа «Жилище», в рамках которой предусмотрена подпро-

грамма, принятая в целях обеспечения жильем молодых семей.

Государственная жилищная программа реализуется за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов на принципе софинансирования. За счет бюджетных средств молодой семье, являющейся участником жилищной подпрограммы, предоставляется социальная выплата для приобретения или строительства жилья. Спорные вопросы, возникающие при реализации жилищных прав лицами, являющимися членами молодой семьи, также являются предметом судебного разбирательства. Дела данной категории, как правило, связаны с разрешением вопроса о том, имеет ли право на социальную выплату молодая семья. При этом социальная выплата может быть предоставлена семье, признанной органом местного самоуправления, в установленном порядке нуждающейся в жилом помещении. Поэтому, как правило, судом разрешаются споры, связанные с отказом органа местного самоуправления в признании молодой семьи нуждающейся в жилом помещении, а также с исключением молодой семьи из числа участников подпрограммы. В большинстве случаев по делам данной категории суд разрешает спор в пользу заявителей, полагающих, что действиями уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления их права нарушены.

В завершении необходимо отметить, что Конституция нашего государства провозгласила Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь. В свою очередь, достойная жизнь каждого человека предполагает обеспечение его жильем.

КОМФОРТ ЗАВИСИТ ОТ АКТИВНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

Василий ТОЛСТОЙ,
начальник Инспекции государственного
жилищного надзора Пермского края
с 2016 по 2017 годы



Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края (далее - Инспекция) является уполномоченным органом исполнительной власти Пермского края, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензионный контроль.

Области энергетической эффективности:

- использование и сохранность жилищного фонда, независимо от форм собственности, в том числе, требований к использованию и содержанию жилых помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- определение размера и внесение платы за коммунальные услуги, установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- формирование фондов капитального ремонта;
- деятельность специализированных некоммерческих организаций, направленная на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечение энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащение приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов; энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- создание и деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядок признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- порядок переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определение состава, содержания и использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управление многоквартирными домами и другие требования, установленные Положением об Инспекции.

Деятельность Инспекции направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Инспекция также осуществляет деятельность по лицензированию деятельности управления многоквартирными домами и лицензионный контроль, включающий в себя деятельность по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований.

С момента начала процедуры лицензирования и по настоящее время лицензионной комиссией Пермского края рассмотрено 636 заявлений о предоставлении лицензии. По 173 заявлениям было вынесено решение об отказе в предоставлении лицензии (24 управляющим организациям отказано в предоставлении лицензий).

На сегодняшний момент Инспекцией предоставлены лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 463 юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям (далее – лицензиаты), из них 4 лицензии прекратили свое действие по заявлению лицензиата, количество действующих лицензий на территории Пермского края составляет 459.

По результатам лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами Инспекция подготовила и направила в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в части дополнения перечня лицензионных требований, предъявляемых к соискателю лицензии. По мнению Инспекции, данный перечень является недостаточным для надлежащего исполнения обязательств управляющими организациями (например, наличие материально-технических средств и помещений, штата сотрудников у соискателя лицензии, необходимых для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

С 16 декабря 2016 г. вступили в силу изменения в Федеральный закон от 26 декабря 2008 г.

№ 294 ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294 ФЗ), предусматривающие обязанность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей уведомлять орган государственного жилищного надзора о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в течение шести месяцев с начала действия новой редакции Закона № 294 ФЗ.

За нарушение требований по обеспечению безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования установлена административная ответственность – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях дополнен новой статьей 9.23 «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». Рассмотрение дел об административных правонарушениях с 2017 года будет осуществляться Инспекцией.

С 1 января 2017 г. Инспекция также наделена полномочиями по проведению проверок фактов необоснованности размера норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

Необходимо отметить, что с 1 января 2017 г. вступили в силу изменения в Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294 ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля. Отныне обращения и заявления, направленные в орган государственного контроля (надзора) в форме электронных документов, могут служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации (например, порта-

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА

лы «Государственные услуги», «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства»).

За 2016 год в Инспекцию поступило 17 402 обращения граждан. Ежегодно их количество растет, в частности, по причине изменений законодательства в жилищно-коммунальной сфере. В 2013 году всплеск обращений был связан с введением коммунальных услуг на общедомовые нужды и включением оплаты за них в платежные документы. В 2016 году рост обращений связан с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирных домах и уплатой взносов на этот ремонт.

За 2016 год Инспекцией проведено порядка 9,5 тысяч проверок соблюдения обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (на 16 процентов больше, чем за 2015 год). В результате проведенных проверок выявлено 15 856 нарушений (на 25 процентов меньше, чем в 2015 году).

Наибольшую долю, 52,4 процента, составляют нарушения соблюдения требований к использованию и сохранности жилищного фонда, содержанию общего имущества многоквартирных домов. 9,8 процента нарушений составили нарушения требований законодательства о качестве предоставления коммунальных услуг, 6,8 процента - нарушения требований законодательства к определению размера и внесению платы за жилищные и коммунальные услуги, неисполнение предписаний, выданных по результатам проверок – 7,7 процента.

По обращениям граждан Инспекция проводит проверки соблюдения обязательных требований к определению размера платы за коммунальные услуги и установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Если в 2013 году сумма перерасчета размера платы гражданам составляла чуть более 3 млн. рублей, то в 2014 году - 13,7 млн. рублей, а в 2015 году уже 27,4 млн. рублей. В 2016 году доля выявленных нарушений в данной сфере немного снизилась, и сумма перерасчета размера платы гражданам составила 19,9 млн. рублей.

В случае выявления нарушений Инспекция выдает предписания с установленным сроком для их устранения, контролирует его соблюде-

ние. В случае уклонения управляющих организаций, ТСЖ (ЖСК) от проведения проверок, в частности, не предоставления необходимых документов для проведения проверки, Инспекцией принимаются меры по привлечению указанных лиц к административной ответственности.

В 2016 году за нарушения жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в рамках жилищного надзора и лицензионного контроля юридические, должностные и физические лица привлечены к административной ответственности на сумму более 200 млн. рублей. За этот же период поступления штрафов составили 101,75 млн. рублей.

В целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, Инспекция непосредственно взаимодействует с органами местного самоуправления, органами прокуратуры, правоохранительными органами и иными контролирующими органами. Например, информация о неправомерном предъявлении квитанций собственникам (пользователям) по-

Анализ структуры обращений показывает, что граждан волнуют следующие вопросы:

- ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и некачественное предоставление коммунальных услуг – 44,5%;

- несоблюдение требований к определению размера платы за жилищные и коммунальные услуги, предъявляемые гражданам управляющими и ресурсоснабжающими организациями – 26,1%;

- правомерность управления многоквартирными домами (в том числе, правомерность принятия решения собственниками помещений решения о выборе управляющей организации и заключении с ней договора управления, предъявление собственникам (пользователям) помещений «двойных» квитанций), правомерность создания ТСЖ (ЖСК) и т.п.,

- несоблюдение требований к раскрытию информации организациями, осуществляющими управление МКД, – 16,7%;

- разъяснение положений законодательства – 11,8%;

- вопросы лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами – 2,6%.

мещений в многоквартирном доме, либо о случаях, когда подлинность решений и протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вызывают сомнения, направляется в правоохранительные органы для принятия мер.

При установлении факта неправомерного принятия решения о выборе управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме, Инспекцией в органы местного самоуправления направляются письма о необходимости принятия мер по обеспечению управления многоквартирным домом.

Зачастую проблемой, которая препятствует реализации полномочий Инспекции и защите прав граждан в полном объеме, является незнание гражданами своих прав и обязанностей в жилищно-коммунальной сфере. В случае обнаружения факта нарушения требований жилищного законодательства граждане обращаются сразу в Инспекцию, минуя управляющую организацию (ресурсоснабжающую компанию), с которой заключен договор управления, хотя все порядки обращения регламентированы законодательством. В обращении не указываются конкретные факты нарушения, в связи с чем основания для проведения проверок у Инспекции не возникают.

Исходя из поступающих в Инспекцию обращений следует обратить внимание собственников помещений на следующие моменты. Согласно ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников и может быть изменен в любое время на основании его решения. Инициатором проведения такого собрания может быть любой собственник.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение общего собрания, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей члены правления ТСЖ (ЖСК), в том числе его председатель, могут быть досрочно переизбраны общим собранием членов ТСЖ (ЖСК). Инициатором проведения такого собрания может быть любой член ТСЖ (ЖСК).

Потребитель имеет право получать от исполнителя коммунальной услуги сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальную услугу, неустоек (штрафов, пеней), а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальную услугу. Для этого потребителю необходимо обратиться к исполнителю, изложив соответствующие требования в письменном виде.

Исполнитель коммунальных услуг обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности начисления предъявленной оплаты, задолженности или переплаты, неустоек (штрафов, пеней), и немедленно по ее результатам выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены печатью и подписью руководителя.

Соблюдение гражданами установленных порядков (обращение сразу в свою управляющую организацию или ресурсоснабжающую организацию) и знание своих прав позволяет им в наименьшие сроки получить качественную услугу, перерасчет размера платы или необходимую информацию.

Инспекция осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 26 декабря 2008 г. № 294 ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и от 4 мая 2011 года № 99 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре» и постановлением Правительства Пермского края от 1 сентября 2014 г. № 913-п «Об утверждении Положения об Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края».

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА

Много лет государство решало за население бытовые проблемы. И вот жилищное законодательство изменилось, возник институт собственности. Однако многие собственники помещений до сих пор не до конца осознают важность участия в управлении домом, в ко-

тором живут. Они не должны самоустраняться от решения вопроса управления своим имуществом, своим многоквартирным домом, ведь от того, насколько активны собственники при принятии решений, зависит комфортность проживания в домах.



Ольга АНТИПОВА, начальник Инспекции государственного строительного надзора Пермского края с 2006 по 2014 годы

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР: ОПЫТ СОЗДАНИЯ

В области строительного надзора к региональным полномочиям отнесен надзор за обеспечением технической безопасности объектов капитального строительства. Их перечень установлен Градостроительным кодексом. По завершении строительства уполномоченные лица надзорного органа выдают заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации. В области защиты прав граждан, вложивших денежные средства в доленое строительство, полномочия регионального надзора ограничены федеральным законом № 214ФЗ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Начальником Инспекции государственного строительного надзора Пермского края я работала с 2006 по 2014 год, когда Инспекция была самостоятельным органом исполнительной власти Пермского края. Инспекция была создана указом губернатора Пермского края № 129 от 05 июля 2006 года. На новое ведомство возложили региональный государственный строительный надзор за объектами, перечень которых установлен Градостроительным кодексом РФ. А в 2007 году добавлены функции контроля и надзора в области долевого строительства.

Были сформулированы задачи, исходя из которых строилась деятельность Инспекции.

Государственный строительный надзор.

1. Отсутствие аварий на строящихся и построенных объектах по причине несоблюдения требований проектной документации и технических регламентов при строительстве (реконструкции).

2. Отсутствие обоснованных жалоб по объектам, получившим положительное заключение

Инспекции о соответствии объекта требованиям проектной документации и технических регламентов.

На сегодняшний день выдано более двух тысяч заключений о соответствии. В период моего руководства фактов отмены Заключений не было.

3. Ограничение предпринимательской деятельности только на основе закона при осуществлении должностными лицами Инспекции мероприятий по надзору.

Надзор в сфере долевого строительства.

1. Увеличение доли граждан, инвестирующих денежные средства в строительство жилья на основании договора долевого участия, как наиболее защищенной формы участия граждан в строительстве.

2. Ограничение предпринимательской деятельности только на основе закона при осуществлении должностными лицами Инспекции мероприятий по надзору.

3. Организационная деятельность

1. Обеспечение доступности информации о деятельности Инспекции и возможности общения с должностными лицами Инспекции в электронном формате – реализация проекта «Электронная Инспекция».

2. Отсутствие жалоб на действия (бездействие) должностных лиц Инспекции, признанных обоснованными.

Для взаимодействия с иными органами власти, исключая дублирования функций Инспекцией, за период 2007-2013 годы были заключены и размещены на сайте Инспекции соглашения о сотрудничестве и взаимодействии с органами власти и ведомствами: Пермским межрегиональным управлением по технологическому и экологическому надзору; Главным управлением МЧС России по Пермскому краю; Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пермскому краю; Уполномоченным по правам человека в Пермском крае; Управлением государственного автомобильного надзора по Пермскому краю Федеральной службы в сфере транспорта; Государственной инспекцией по охране окружающей среды Пермского края; Государственной жилищной

инспекцией Пермского края; Администрацией г. Перми; Ассоциацией «Пермские строители»; Управлением Федерального казначейства по Пермскому краю.

В 2013 году был образован общественный совет Инспекции. Взаимодействие осуществлялось не только с надзорными органами, но и с ассоциацией «Пермские строители», а также с саморегулируемыми организациями в строительстве, перечень которых был размещен на сайте Инспекции.

Хотелось бы сказать о взаимодействии с газетой «Пермские строители», в которой Инспекция в 2006-2007 годах, до появления собственного сайта, регулярно размещала информацию о своей деятельности. Большое спасибо ее главному редактору Костяевой Н.А. за ее неравнодушную позицию и постоянные требования «напечатать материалчик». Эта газета в те годы являлась настольной газетой всех строителей.

Размещению на сайте Инспекции информации о деятельности уделялось особое внимание. Не случайно в 2011 году сайт был признан лучшим в России по вопросам регионального надзора в сфере строительства.

На сайте размещались презентации, разъяснения законодательства, требования при строительстве, реестры поднадзорных объектов, формы документов, планы Инспекции на год, пошаговая памятка «как не стать обманутым дольщиком», административные регламенты исполнения надзорных полномочий. Также на сайте опубликованы результаты деятельности Инспекции начиная с 2006 года, анализ системных нарушений, перечень проблем и предложения по их решению, с учетом которых формировались планы работы Инспекции.

При проверке деятельности Инспекции в 2012 году министерство регионального развития Российской Федерации не выявило ни одного нарушения требований законодательства, отметило положительные результаты межведомственного взаимодействия и информационного обеспечения деятельности Инспекции. К сожалению, в настоящее время на сайте министерства большая часть информации о деятельности Инспекции не размещена. Информация о результатах деятельности размещена только за 2015 год.

Надзор за строительством жилых домов

В настоящее время в Градостроительный кодекс внесено около 100 поправок, а в федеральный закон № 214 ФЗ около 20, перечень полномочий изменился, и в настоящее время региональный государственный строительный надзор за строительством (реконструкцией) осуществляется за следующими жилыми домами:

а) жилыми домами блокированной застройки с количеством этажей не более, чем три, состоящими из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти, если строительство или реконструкция их осуществляется с привлечением бюджетных средств;

б) жилыми домами блокированной застройки с количеством этажей более, чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых превышает десяти;

в) многоквартирными домами с количеством этажей не более, чем три, состоящими из одной или нескольких блоксекций, количество которых не превышает четырех, если строительство или реконструкция их осуществляется с привлечением бюджетных средств;

г) многоквартирными домами с количеством этажей более, чем три, состоящими из одной или нескольких блоксекций;

д) при строительстве жилых домов в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта.

При этом высота жилых домов не должна превышать 100 метров. При высоте более 100 метров надзор осуществляет Ростехнадзор Российской Федерации.

Надо отметить, что до 2016 года в перечень объектов, поднадзорных региональному строительному надзору, не входили жилые дома, указанные в пунктах а) и в). И на сегодняшний момент более половины строящихся «малых» жилых домов региональному строительному надзору не поднадзорны.

По результатам регионального строительного надзора, в состав которого входит надзор в процессе строительства (реконструкции) и оценка соответствия построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе, требованиям механической, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия, надзорный орган выдает заключение о соответствии объ-

екта требованиям технических регламентов и проектной документации, либо отказ в выдаче такого заключения. При отсутствии заключения жилой дом не может быть введен в эксплуатацию.

Надо отметить, что при осуществлении государственного строительного надзора на лиц, уполномоченных выдавать заключения о соответствии, осуществляется сильное давление некоторых должностных лиц, особенно в конце года, когда органам власти необходимо отчитаться об объемах вводимого жилья, либо об использовании бюджетных средств.

Передачу полномочий по региональному надзору в области строительства в министерство строительства и ЖКХ считаю действием, направленным на усиление возможности давления на должностных лиц, уполномоченных выдавать заключения о соответствии. Стремление выполнить показатели по вводу жилья и бюджетных объектов порой идет вразрез с обеспечением безопасности объектов капитального строительства. К слову, для уполномоченных должностных лиц за выдачу заключения по объекту, не соответствующему требованиям безопасности, предусмотрена уголовная ответственность по статье 258 Уголовного кодекса РФ.

Закон № 304 ФЗ от 03 июля 2016 года значительно расширил обязанности Инспекции по выполнению надзорных функций в области долевого строительства. Ужесточились требования к застройщику, имеющему право привлекать денежные средства граждан.

Этим же законом и федеральным законом № 236 ФЗ от 13 июля 2015 установлены полномочия по региональному контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов. До этого времени надзор за их деятельностью, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, не осуществлялся.

Также Инспекция (в последствии министерство) в 2012 году была определена уполномоченным органом Пермского края в деле о банкротстве застройщиков. В целях защиты прав граждан-кредиторов Инспекция принимает участие в собраниях кредиторов, судебных заседаниях, обжаловании действий (бездействия) арбитражных управляющих, взаимодействует с правоохранительными органами при обнаруже-

нии признаков фиктивного (преднамеренного) банкротства застройщиков и неправомерных действий арбитражных управляющих.

Проблемы обманутых дольщиков

Чтобы не было проблем «обманутых дольщиков», самое кардинальное, что можно сделать – запретить привлекать денежные средства граждан в процессе строительства жилых домов. Если финансирование строительства жилья будут вести юридические лица, в том числе банки, граждане будут приобретать для проживания уже введенное в эксплуатацию жилье, а не «кота в мешке» как сейчас. Но это из области фантастики.

А пока финансирование строительства объекта гражданами ведется в процессе строительства, соответственно, все финансовые риски при строительстве несут и граждане. Риски связаны не только с действиями мошенников, но и с иными трудностями, возникающими при строительстве. А этих трудностей немало: и административные барьеры, и риск отсутствия спроса на реализацию жилья по данному проекту, и банкротство застройщика.

В настоящее время деятельность государства, в основном, направлена на создание системы, обеспечивающей прозрачность и законность деятельности застройщика, привлекающего в процессе строительства средства граждан, в том числе размещение на сайте застройщика информации в объеме, установленном статьей 3.1 федерального закона № 214 ФЗ, а также на выявление мошенников на этом рынке, незаконно привлекающих средства граждан, либо допускающих нецелевое использование денежных средств граждан в процессе строительства объекта.

Все остальные договоры (предварительные, займа, вексельные схемы) являются незаконными сделками, не влекущими правовых последствий.

В 2007 году, когда на Инспекцию были возложены полномочия по надзору за долевым строительством, только 13 процентов объектов осуществлялось на основании законных видов договоров. В настоящее время, по информации министерства строительства и ЖКХ Пермского края, незаконные схемы в 2016 году не выявлены.

Обращаю внимание, что до 2017 года региональный надзор велся только за деятельностью застройщиков, привлекающих средства на основании договоров долевого участия. Деятельность этих застройщиков довольно подробно регулируется федеральным законом № 214 ФЗ.

Информация об объектах, строящихся на основании договоров долевого участия, размещена на сайте министерства строительства и ЖКХ Пермского края в разделе «Надзор за долевым строительством».

Законодательство в отношении застройщиков ужесточается, и это неплохо. Многие из предложений по дополнению норм федерального законодательства, направленных Инспекцией в адрес министерства регионального развития Российской Федерации, в адрес депутата Государственной Думы Российской Федерации Александра Хинштейна в настоящее время реализованы. Многие, но не все. Практически нет никаких методических рекомендаций, обобщающих практику ведения надзора.

Ужесточение законодательства при недостаточном количестве должностных лиц, осуществляющих надзор за деятельностью застройщиков, не приведет к эффективности надзора, так как он будет осуществляться не в полном объеме.

В свое время, будучи руководителем Инспекции, я неоднократно направляла служебные записки на имя заместителя председателя правительства Пермского края, курирующего деятельность Инспекции, с просьбой увеличить численность должностных лиц, осуществляющих надзор за долевым строительством. Но, видимо, вопросы полноты надзора мало волновали и сейчас не волнуют руководство края. Есть кого «потрепать», есть с кого при необходимости спросить. И ладно. Поэтому проблемы решают, когда уже возникают «обманутые дольщики», а не превентивно в ходе плановых проверок деятельности застройщиков.

К сожалению, до настоящего времени отсутствуют единые федеральные методические материалы по расчету штатной численности органа, уполномоченного на ведение регионального надзора за долевым строительством. В результате, в разных субъектах Российской Федерации разная нагрузка на инспекторский состав. По результатам сравнительного анализа, проведен-

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА

ного в 2012 году в субъектах Российской Федерации, в Пермском крае одна из самых больших нагрузок. Силами четырех должностных лиц невозможно проверить финансовую деятельность застройщиков, количество которых превышает сотню. Остается уповать на «сознательность» лиц, вкладывающих денежные средства в строительство жилья.

Поэтому граждане, прежде чем заключить договор, пусть изучат законы, регулирующие порядок законного привлечения их денежных средств (прежде всего, федеральный закон № 214 ФЗ), соберут информацию о застройщике, увидят земельный участок, оценят, какими людскими ресурсами и какими темпами осуществляется строительство, изучат информацию сайта застройщика и сопоставят с реальной картиной строительства объекта, с информацией сайта Министерства строительства и ЖКХ Пермского края, потребуют предъявить разрешение на строительство и только потом принимают решение.

Существует четыре законных способа привлечения денежных средств граждан:

- на основании договоров долевого участия в строительстве (порядок регулируется федеральным законом № 214 ФЗ);
- на основании договоров паенакопления через жилищный накопительный кооператив (порядок регулируется федеральным законом № 215 ФЗ);
- путем приобретения облигаций особого вида - жилищных сертификатов (порядок регулируется федеральным законом № 39 ФЗ);
- на основании договоров паенакопления через жилищно-строительный кооператив (порядок регулируется Жилищным кодексом).

О развитии территории

Когда мы говорим «госстройнадзор», то кажется, что это орган, который может контролировать любые процессы, связанные со строительством. Однако, это не так. Во-первых, перечень объектов, на которых региональный государственный строительный надзор имеет право проводить проверки, жестко ограничен Градостроительным кодексом. По части объектов, перечисленных в статьях 49 и 51 Градостро-

ительного кодекса, вообще не предусмотрен государственный строительный надзор. А это более половины строящихся объектов, в том числе жилые дома с количеством этажей менее трех, если их строительство осуществляется без привлечения бюджетных средств.

За соблюдением полномочий надзорного органа жестко следят органы прокуратуры, проводя проверки соблюдения требований федерального закона 294 ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Кроме того, за превышение должностных полномочий Уголовным кодексом РФ предусмотрена уголовная ответственность.

Поэтому если потребитель заинтересован в приобретении жилого дома, за строительством которого осуществлялся региональный строительный надзор, рекомендую найти адрес объекта на сайте министерства строительства и ЖКХ Пермского края в разделе «Госстройнадзор» в сводном реестре объектов, поставленных под государственный строительный надзор, либо в сводном реестре выданных заключений. Если объекта в реестре нет, региональный строительный надзор по нему не предусмотрен.

Если объект не поднадзорен государственному строительному надзору, предъявить требования государству не получится. Разбираться придется только в рамках гражданско-правовых отношений с лицом, заключившим с вами договор.

Во-вторых, развитие территории должно осуществляться в соответствии с градостроительной документацией, разработку которой обеспечивают государственные органы власти и органы местного самоуправления. Результатом разработки градостроительной документации в применении к конкретному земельному участку является градостроительный план данного участка, который содержит перечень разрешенного использования земельного участка и параметры разрешенного строительства.

Полномочия по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности (порядок выдачи разрешений на строительство, разработка и принятие иных документов, установленных Градостроительным кодексом, ста-

тьей 6.1 Градостроительного кодекса) возложены на субъект Российской Федерации, а в Пермском крае это министерство строительства и ЖКХ Пермского края.

«Госстройнадзор» не всеислен, полномочия его определены статьей 54 Градостроительного кодекса и иными документами, принятыми в развитие этой статьи. И все. Однако, если в «госстройнадзор» поступает жалоба, либо заявление, полномочия по разрешению которой относятся к полномочиям иных органов власти, обращение должно быть направлено по подведомственности.

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА РОССИИ СТАЛА ПОСРЕДНИКОМ В СПОРЕ ГРАЖДАН С МОНОПОЛИСТАМИ



ная с действиями предприятий нефтегазового комплекса (НГК) и решениями органов судебной власти в части лишения граждан своей собственности, во многих случаях единственного жилья, причем без предложения какой-либо компенсации. Особенно тревожно в Московской, Владимирской, Волгоградской, Вологодской, Воронежской, Калининградской, Липецкой, Нижегородской, Омской, Ростовской, Саратовской, Свердловской, Тамбовской, Томской, Тульской и Тюменской областях,

В Общественной палате Российской Федерации 21 апреля 2017 года (протокол № 254-П от 15.05.2017 г.) состоялся круглый стол на тему «Проблема сноса жилых построек по искам нефтегазовых компаний к добросовестным приобретателям земельных участков в связи с нахождением трубопроводов в недопустимых расстояниях от городов, населенных пунктов и садовых некоммерческих товариществ».

В заседании принимали участие члены Общественной палаты РФ, общественных палат субъектов РФ, депутаты Государственной Думы Федерального Собрания РФ, представители органов государственной власти и органов местного самоуправления, экспертного сообщества.

Примерно в трети регионов России растет социальная напряженность, напрямую связан-

ная с действиями предприятий нефтегазового комплекса (НГК) и решениями органов судебной власти в части лишения граждан своей собственности, во многих случаях единственного жилья, причем без предложения какой-либо компенсации. Особенно тревожно в Московской, Владимирской, Волгоградской, Вологодской, Воронежской, Калининградской, Липецкой, Нижегородской, Омской, Ростовской, Саратовской, Свердловской, Тамбовской, Томской, Тульской и Тюменской областях,

в Краснодарском и Пермском краях, республиках Дагестан, Коми, Татарстан, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. Исковые требования предприятий НГК к гражданам-собственникам земельных участков, однотипны: обязать ответчика освободить зоны минимально допустимых расстояний от трубопроводов путем сноса за свой счет всех строений, расположенных в указанных зонах без каких-либо компенсаций за утрачиваемую собственность.

Практически во всех случаях иски судами удовлетворяются, на ответчика возлагается обязанность сноса всех строений за свой счет. Стоит отметить, что многие трубопроводы были построены ещё в 60-х годах прошлого столетия. В делах данной категории есть случаи, когда строения были возведены гражданами без

ЧТО БЕСПОКОИТ ГРАЖДАН

оформления разрешительной документации. Однако подавляющее большинство граждан являются добросовестными приобретателями земельных участков, строения возведены ими в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка и зарегистрированы в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество в установленном порядке. Приобретая земельный участок, они не знали и не могли знать, что он расположен в зоне минимальных расстояний от трубопроводов, поскольку сведения об этих зонах не отражены в документах земельного кадастра. Зачастую информацией об этих зонах не владеют и органы местной власти, иногда точного места расположения трассы трубопровода не знает и сама нефтегазовая компания.

Общественная палата Российской Федерации направила обращение в Государственно-правовое управление Президента Российской Федерации (№ 5ОП-1/260 от 3.02.2017 г.). Проанализировав судебную практику, управление сделало вывод об актуальности данной проблемы и необходимости её законодательного урегулирования (ответ № А6-2521 от 7.03. 2017 г.).

Участники круглого стола обратили внимание на позицию судов, рассматривающих дела данной категории. Суды не относят к юридически значимым следующие обстоятельства: наличие у граждан правоустанавливающих документов на земельные участки, зарегистрированного права собственности без каких-либо обременений или ограничений, согласованных землеотводных актов, разрешений на строительство, категорию земли и вид разрешенного использования и иные документы, подтверждающие добросовестность действий граждан при приобретении земельного участка и возведении строений.

Единственный факт, который устанавливается при рассмотрении таких дел, – это нахождение строения в зоне минимально допустимых расстояний. Вышеуказанное ослабляет состязательность сторон в процессе, что является прямым нарушением части 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации.

Удовлетворяя иски предприятий НГК, суды признают строения, возведенные гражданами в зонах минимально допустимых расстояний, самовольными постройками, обязывая ответчи-

ков снести строение гражданином за свой счет. Суды не устанавливают наличие либо отсутствие какой-либо вины в действиях собственника земельного участка и не учитывают его добросовестность при приобретении земельного участка и возведении на нем строения. Кроме того, суды не обязывают предприятия НГК представлять какие-либо доказательства реального нарушения их прав.

Иски и принимаемые на их основании судебные акты лишают граждан-добросовестных приобретателей собственности возможности обратиться в суд за компенсацией, поскольку действующим законодательством выплата компенсаций за снос самовольных строений не предусмотрена. Именно вышеуказанные обстоятельства вызывают массовое недовольство и возмущение граждан.

В соответствии с действующим законодательством такие земельные участки у граждан не изымаются, а вид разрешенного использования ограничивается правом находиться на участке для отдыха, садоводства и т.д. При этом в случае аварии на трубопроводе, при нахождении граждан на своих участках для отдыха сохраняется опасность для их жизни и здоровья.

Участники круглого стола считают, что это дискредитирует институт права собственности и добросовестного приобретения, а также статус института государственной регистрации права в гражданском законодательстве и ведет к снижению уровня доверия граждан к органам власти.

Снос строений, находящихся в зонах минимальных расстояний от трубопроводов на земельных участках, принадлежащих добросовестным приобретателям, является принудительным отчуждением имущества для государственных нужд, которое в соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Иски о сносе таких строений основываются на части четвертой статьи 32 Федерального закона от 31 марта 1999 года № 69 ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и статью 304 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данные иски направлены на защиту неопределенного круга лиц. Уполномоченным лицом на их предъявление является прокурор или упол-

номоченный орган публичной власти в случае, если разрешение на использование земельного участка под строительство не выдавалось.

По мнению участников круглого стола, необходимо создание компенсационного фонда для вывода объектов капитального строительства и временных сооружений из охранных зон трубопроводов и зон минимальных расстояний от трубопроводов. По замыслу участников мероприятия, такой фонд должны организовать исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с ПАО «Газпром» и ПАО «Транснефть». Их участие должно быть пропорциональным в зависимости от доли строений, подлежащих выводу, и доли нарушений по выделению земельных участков. К полномочиям фонда предложено отнести проведение правовой оценки законности возведения строений, отвода земельных участков, оценки строений, заключения соглашений о компенсации с владельцами и т.п.

Создание фонда позволит способствовать решению проблемы, повышению уровня доверия граждан к органам власти, продемонстрировать системный и законный подход власти к решению вопроса, избежать социальной напряженности.

Депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации В.А. Панов предложил сформировать рабочую группу по вопросу решения обсуждаемой проблемы с участием представителей Общественной палаты. Участники круглого стола одобрили предложение.

По итогам мероприятия Общественная палата дала рекомендации высшим органам государственной власти, надзорным органам и судам.

Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность:

1. Поручения Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору:

- совместно с нефтяными и газовыми компаниями проработать вопрос актуализации нормативов, устанавливающих размеры охранных зон и зон минимально допустимых расстояний трубопроводов;

- проработать альтернативные варианты обеспечения норм промышленной безопасности, не связанные со сносом строений, принадлежащих

гражданам на праве собственности (такие как: локальное изменение трассы трубопровода, изменение технических параметров, устройство локальных защитных сооружений и т.п.);

- организовать проведение внеплановых проверок соблюдения требований промышленной безопасности в процессе эксплуатации действующих нефте- и газопроводов, в том числе с целью установления соответствия фактических эксплуатационных характеристик (технических параметров) первичной проектной документации и физическому состоянию трубопроводов;

- внести изменения в порядок оформления декларации промышленной безопасности опасных промышленных объектов и перечень включаемых в нее сведений (РД-03-14-2005, утвержден приказом Ростехнадзора от 29 ноября 2005 года № 893) в части, касающейся замены термина «санитарно-защитная зона» на «минимальное расстояние», в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области промышленной безопасности.

2. Внесения в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих:

- нормативное определение понятия «минимально допустимые расстояния» для объектов трубопроводного транспорта, а также содержания ограничений прав на землю (особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в зонах минимальных расстояний) в следующих нормативных актах:

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190 ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69 ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности «Правила безопасности для опасных производственных объектов магистральных трубопроводов» (Приказ Ростехнадзора от 06 ноября 2013 года № 520);

- Правила охраны магистральных трубопроводов (утверждены Минтопэнерго России

ЧТО БЕСПОКОИТ ГРАЖДАН



Круглый стол Общественной палаты Российской Федерации по проблеме сноса жилых построек вблизи нефтегазовых трубопроводов, 2017 год

29 апреля 1992 года, Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 года №9);

- СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85 Магистральные трубопроводы;

- Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации №1521 от 26 декабря 2014 года);

- Приказ Минрегиона России № 244 от 26 мая 2011 года «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов».

3. Внесения в статью 32 Федерального закона от 31 марта 1999 года № 69 ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» изменений, предусматривающих возможность разработки обоснования безопасности опасных производственных объектов магистральных трубопроводов для случая нарушения минимальных расстояний в соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 21 июля 1997 года №116 ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» и пункта 12 главы II Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности

«Правила безопасности для опасных производственных объектов магистральных трубопроводов» (утверждены Приказом Ростехнадзора от 6 ноября 2013 года № 520).

4. Внесения в статьи 56 и 90 Земельного кодекса Российской Федерации изменений, предусматривающих:

- возникновение ограничений прав у собственников земельных участков в связи с установлением не только охранных зон, но и минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта;

- замену термина «система газоснабжения» на «объекты трубопроводного транспорта».

5. Внесение в Приказ Минрегиона России от 26 мая 2011 года № 244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» изменений, предусматривающих учет зон минимальных расстояний при разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов.

6. Внесение в раздел II распоряжения Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года №816-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта)» и распоряжение Правительства Российской Федерации от 8 октября 2015 года № 2004-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения» изменений, предусматривающих включение зон минимальных расстояний в состав зон с особыми условиями использования территорий, требования к которым определе-

ны постановлением Правительства Российской Федерации № 1521 от 26 декабря 2014 года «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

7. Внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об охранных зонах магистральных трубопроводов и зонах минимальных расстояний, а также перечня ограничений (обременений) на хозяйственную деятельность в этих зонах.

8. Разработка порядка установления охранных зон и зон минимальных расстояний объектов трубопроводного транспорта и особых условий использования территорий, расположенных в границах таких зон в соответствии с частями 3, 5 статьи 87; пунктами 6, 8 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Разработка порядка установления и отбраковки красных линий в соответствии с подпунктом а) пункта 1 части 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Разработка порядка внесения изменений в схемы территориального планирования в соответствии с частью 12 статьи 11 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. С целью урегулирования вопросов возможного изъятия для государственных нужд у собственников земельных участков с расположенными на них подлежащими сносу строениями с выплатой равноценного возмещения разработки положения о порядке компенсационных выплат с учреждением соответствующих фондов в проблемных субъектах Российской Федерации.

12. Рекомендовать предприятиям нефтегазового комплекса с государственным участием и их дочерним предприятиям:

- до законодательного урегулирования проблемы установить мораторий на предъявление к добросовестным приобретателям (собственникам земельных участков) исков о сносе на их земельных участках строений и ограничении прав пользования землей;

- рассмотреть вопрос о включении в инвестиционные программы организаций расходов на

разработку обоснования безопасности опасных производственных объектов для случая нарушений минимальных расстояний;

- рассмотреть вопрос о включении в инвестиционные программы организаций расходов на проведение мероприятий по техническому перевооружению (реконструкции) участков магистральных трубопроводов и переноса данных участков за границы населенных пунктов;

- обратить внимание на необходимость передачи уполномоченным органам государственной власти материалов для своевременного внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации зонах с особыми условиями использования территорий.

Генеральной прокуратуре Российской Федерации рассмотреть возможность:

1. Усиления контроля за деятельностью *Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору в части обеспечения соблюдения владельцами магистральных трубопроводов требований промышленной безопасности в процессе эксплуатации действующих трубопроводов.*

2. Проведения проверки законности нахождения действующих магистральных трубопроводов в границах городов и иных населенных пунктов.

3. Усиления мер по обеспечению защиты имущественных и жилищных прав собственников земельных участков и построек, находящихся в зонах минимальных расстояний.

4. Проведения проверки законности действий (бездействия) органов местного самоуправления при выделении в частную собственность земельных участков на территориях, прилегающих к зонам прохождения магистральных трубопроводов.

5. Проведения проверки наличия фактов предоставления земельных участков в пределах территорий, подверженных воздействию негативных природных и техногенных факторов, способствующих возникновению чрезвычайных ситуаций.

6. Проведения проверки соответствия требованиям земельного законодательства по-

ЧТО БЕСПОКОИТ ГРАЖДАН

рядка предоставления гражданам земельных участков из состава территорий, подверженных негативным природным и техногенным факторам, для целей, не связанных со строительством.

7. Проведения проверки наличия фактов использования не по целевому назначению земельных участков в пределах территорий, подверженных воздействию возможных негативных природных и техногенных факторов, способствующих возникновению чрезвычайных ситуаций, либо использования с нарушением разрешенного порядка, самовольного занятия данных участков, в отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки.

8. Проведения проверки исполнения территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также органами местного самоуправления установленных требований земельного законодательства о проведении государственного земельного надзора и муниципального контроля в отношении охранных зон и зон минимальных расстояний магистрального трубопроводного транспорта.

9. Доработки научно-методических материалов прокурорского надзора за исполнением законов промышленной, пожарной безопасности и земельного законодательства в части, касающейся порядка установления и контроля соблюдения охранных зон и минимальных расстояний.

Верховному Суду Российской Федерации рассмотреть возможность:

Анализа сложившейся на территории Российской Федерации судебной практики по делам, возникающим из имущественных и жилищных правоотношений частных собственников, чьи строения, включая жилые дома, находятся в зоне минимально допустимых расстояний и охранных зонах магистральных трубопроводов.

1. Принятия соответствующего постановления Пленумом Верховного Суда Российской Федерации, учитывая необходимость в качестве юридически значимых обстоятельств при рассмотрении судебных дел вышеуказанной категории рассматривать факты:

– добросовестности приобретения земельного участка;

– наличия у лица, которое возвело строение на земельном участке, реальной возможности получить информацию о его нахождении вблизи зоны прохождения магистрального трубопровода;

– осведомленности соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления о наличии магистральных трубопроводов вблизи земельных участков при их первоначальной передаче в частную собственность и несообщение об этом первому частному собственнику при передаче ему земельного участка;

– отсутствия информации (по вине уполномоченных за передачу такой информации организаций) у соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления о наличии магистральных трубопроводов вблизи земельных участков, при их передаче в частную собственность, а также целесообразности пересмотра судебных актов, принятых без рассмотрения вышеуказанных обстоятельств как юридически значимых, как противоречащих принципу состязательности и равноправия сторон в судебном процессе, предусмотренному в части 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации.

Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации рассмотреть возможность включения представителя Общественной палаты Российской Федерации в состав рабочей группы по вопросу решения проблемы, возникшей в связи с исками нефтегазовых организаций к гражданам о сносе строений на принадлежащих им на праве собственности земельных участках.



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: МУНИЦИПАЛИТЕТ И СОБСТВЕННИКИ РЕШАЮТ ВСЕ



Программа капремонта домов по-прежнему вызывает много вопросов и обращений в инстанции жителей, собственников многоквартирных домов. Как реализацию закона оценивают в региональном министерстве строительства и ЖКХ и в «Фонде капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае». Об этом интервью с Фаиной МИНХ, заместителем министра строительства и ЖКХ Пермского края.

– Фаина Алексеевна, если говорить о тенденциях, то растут ли объемы собираемости взносов?

– Да, это очевидно. Если в 2015 году собираемость была на уровне 18-19 процентов, то в 2016 году по итогам года вышли на 70 процентов. Но официально будет несколько ниже - 65. Это связано с тем, что к концу года около 400 домов были переведены в «котел». Это те дома, которые формировали свои средства на специальном счете, но не собрали 50 процентов средств, и теперь, согласно законодательству, по решению Инспекции государственного

жилищного надзора Пермского края, должны накапливать их в Фонде.

Есть организационные моменты, которые могут сказываться на собираемости, - где-то не доставили квитанции, где-то отсутствовала база данных по собственникам. Это тоже объективные вещи, потому что в течение 2015-2016 г.г. была проведена большая работа по выявлению собственников. Единого реестра на территории РФ нет, поэтому это было не просто.

Большую роль сыграли настроения, царившие в обществе в прошлом году в связи с выборами. Попытки отмены программы, подача исков в суд – и сразу «провал» по поступлениям в три-четыре раза. Эти вещи больше всего сказались на собираемости.

В этом году фонду поставлена задача довести собираемость до 90 процентов. Разработан целый комплекс мероприятий, направленных на эти цели.

– Если собираемость растет, то количество отремонтированных домов всегда меньше, чем заявляется изначально.

– 2015 год не был показательным. Мы не могли направлять на капремонт большой объем средств, так как собираемость была невысокая, и были риски финансовой неустойчивости фонда. Поэтому отремонтировано всего 132 дома, в 2016 году 226 домов. Сейчас мы более активно вовлекли самих собственников в процесс выбора и определения видов работ на доме. Здесь есть несколько моментов. Изначально, когда мы создавали краткосрочный план, в него включили дома по формальному,

КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

но объективному признаку – процент износа, год постройки дома и т.д. Заявлялись те виды работ, которые были очевидны. Но из-за того, что не были накоплены средства, многие приняли решение о переносе ремонта на более поздние периоды. 15-20 процентов домов от общего плана «ушли» по решению собственников. И, возможно, для них это к лучшему, потому что сейчас мы переориентировали работу.

Если мы посмотрим первый краткосрочный план по капремонту, то там около 60 процентов – это мелкие ремонты, типа замены козырьков. Муниципалитеты подали очень много таких заявок. Мы решили, что нет смысла так «размазывать» деньги. Задача в том, чтобы провести серьезные работы, которые помогут сохранить дом – ремонт кровли, фасада, замена инженерных коммуникаций, лифты.

В плане на 2017 год – почти 955 домов. Порядка 180 проектов уже разработано в прошлом году. Это не типовые проекты, а отдельные на каждый дом. В январе 2017 года объявлены конкурсы на строительно-монтажные работы по тем домам, где виды работ уже согласованы с собственниками.

– Собственники сразу говорили о том, что когда дойдет очередь до их дома, то ему могут потребоваться уже совсем другие работы.

– Поменять виды работ можно, но через комиссию. Если собственники приняли решение о дополнительном вносе, тогда они могут заказать любой вид работ, а если исходя из минимального взноса, то в приоритете программа, и то, что в ней указано. Вместе с тем, если этот вид работ не требуется, а нужен иной – собственники вместе с управляющей организацией могут выйти с обращением по замене. Таких случаев большое количество, но нужно доказать, что требуется что-то другое. Это не сложно сделать, когда речь идет об очевидном техническом состоянии дома.

– До сих пор не все собственники провели собрания и приняли решение о накоплении средств на капремонт. По закону процесс должны были проконтролировать муниципалитеты.

– В рамках закона о капремонте предусматриваются очень большие полномочия орга-

нов местного самоуправления, мы постоянно им об этом говорим. Но так получилось, что в самом начале, когда появился региональный оператор, все решили, что только фонд этим и должен заниматься, а все остальные – просто сидят и на наблюдают. На самом деле, если мы посмотрим законодательство, то решающую роль играет собственник и муниципалитет. Они стоят в начале этой цепочки, и если они свою работу не сделали, то фонд уже непосредственно как исполнитель услуги является заложником. Сегодня у нас оператор подменяет собой органы местного самоуправления, рассказывая, объясняя, выезжая в районы.

Органы местного самоуправления должны были вначале правильно сформировать муниципальный план, включить все необходимые дома, которые подлежат включению в программу, указать их точные характеристики. Согласно закону, ответственность за полноту и достоверность сведений несет орган местного самоуправления. После формирования такого плана муниципалитеты должны были инициировать проведение собраний, чтобы люди сориентировались и правильно приняли решение о выборе способа формирования.

– Причем, время было. Срок введения в действие региональной программы дважды продлялся.

– Изначально было четыре месяца, потом еще на два продлили, потому что был летний период, и активность граждан была маленькая. Процесс активизировался, когда был принят закон, что управляющая компания может создавать спецсчет и накапливать средства.

По закону люди могут менять неограниченное количество раз решение, где они будут собирать деньги. В Пермском крае переход от регионального оператора на спецсчет – минимум через 6 месяцев. Но сейчас у нас уже довольно много случаев добровольного перехода со спецсчета на «котел». Это связано с тем, что когда деньги в этом случае есть возможность воспользоваться средствами собственников других домов на возвратной основе, а мы понимаем, что когда первый год накопления – денег у дома не так-то много, нужно дополнительно собирать, либо таким способом «заходить» в капремонт, особенно, если он

дорогостоящий, например, – замена лифта. Поэтому многие, сначала уйдя на спецсчет, поняли, что им не потянуть, и вернулись обратно к региональному оператору. Есть дома, которые вернулись в «котел», посчитав, что здесь более прозрачная схема, есть контроль, быстро предоставляется информация и т.д.

– А меняется ли программа, с учетом износа, например?

– Программа – живой организм, она постоянно меняется, и не только из-за износа. Изначально она была 30-летняя, и спрогнозировать что-то в такой большой период очень сложно. Жилье приходит в негодность; на это влияют разные обстоятельства, управление, чрезвычайные ситуации. В программу включаются новые объекты, исключают аварийные дома, достигшие 70% износа, они идут по другим программам. Внутри программы – меняются сроки проведения ремонта, виды работ. Все это можно увидеть.

– Были внесены поправки в закон, некоторые категории граждан получили соцподдержку. Как это влияет на программу?

– Они непосредственно не влияют на программу, потому что это компенсация. Люди оплачивают взносы, а потом им предоставляются субсидии на ЖКХ, льготы по компенсации – пенсионерам старше 70 лет (на 50 процентов) и старше 80 лет (на 100 процентов) при определенных условиях. Объемы финансирования программы от этого не меняются, это компенсирует государство из своего бюджета.

– Какие приоритеты определены в работе в 2017 году?

– В 2017 году на первый план выходит работа с подрядными организациями. Надо прямо сказать, что у нас недостаточно таких организаций. Практика показала, что работы тормозятся и сроки переносятся, потому что, например, несколько раз возвращали на доработку те же проекты. Нельзя делать капремонт при отсутствии или при наличии некачественного проекта. Это очень серьезные недоработки, и фонд уделял этому большое внимание. Луч-

ше потерять время, сделать работу в следующем году, но сделать качественно. Когда фонд выходит на капремонт, то есть четкая установка, что все работы, связанные с системой теплоснабжения, должны быть завершены до 15 сентября. Также были случаи нарушения подрядчиками сроков. Приходилось снова согласовывать с собственниками вопросы устранения недоделок.

Проблемы с подрядными организациями есть. Но это рынок – будет спрос, будет и предложение. Ведь у нас раньше не было системы капремонта, а были только разовые программы. Бизнес в эту сторону не сильно ориентировался. Для крупных строительных компаний мелкий капремонт не всегда интересен. Сейчас же, когда фонд переходит на плановую работу, когда ежегодно будут контракты на 2-3 млрд рублей, эти организации появятся. Уже и управляющие компании стали подключаться к капремонту. Ситуация уже меняется.

– Споры вокруг закона до сих не утихают. На Ваш взгляд, нужен ли он и будет ли работать в дальнейшем?

– Законодательная база совершенствуется, подстраивается под те отношения, которые складываются. Здесь еще и некий менталитет человека меняется – капитальный ремонт имущества должен происходить за счет своих средств. Может быть, это изменит отношение к общему имуществу, и сделает граждан настоящими собственниками. Мы все время приводим в пример дома ЖКС, где, действительно, люди эффективно управляют своим имуществом, и это видно по состоянию домов.

Кроме того, нам нужно воспитывать профессиональных управленцев, которых катастрофически не хватает в сфере ЖКХ. С прошлого года появились вузовские специальности. Кадры решают все, как известно.

Информация НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае»

АГРЕССИИ СТАЛО МЕНЬШЕ

Фонд является исполнителем региональной программы капитального ремонта на территории Пермского края. Данная программа формируется на 30 лет, необходимые для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД), расположенных на территории Пермского края.

Самые значимые события произошли в декабре 2016 года, когда региональная программа была принципиально изменена. Раньше, например, в периоде на 2014-2017 годы, был заявлен весь комплекс работ на многоквартирном доме, были некорректные данные, технические ошибки, что, конечно, вызвало много проблем, жалоб, вопросов. И вот в конце прошлого года региональная программа была актуализирована на основании качественно проведенного мониторинга технического состояния домов. Около тысячи МКД были исключены из программы. С остальными ведется работа, с учетом уже накопленного опыта, гораздо более эффективно.

Заключения о техническом состоянии дома делают специалисты управляющей компании, ТСЖ, ЖСК – то есть, уполномоченного органа управления МКД, выбранного собственниками. УК по закону обязаны проводить сезонные осмотры домов. Эти данные аккумулирует орган местного самоуправления, после чего формируется муниципальный план капитального ремонта. Затем – Министерство строительства и ЖКХ создает региональную программу.

Программа публичная, открытая. Она есть на сайте фонда, на сайте Министерства строительства и ЖКХ. Данная программа включает в себя перечень всех МКД, адреса, год ввода в эксплуатацию, величину износа, дату, по состоянию на которую определен износ, дату приватизации первого жилого помещения,

плановый период проведения капитального ремонта в каждом МКД, по каждому виду необходимых работ, в течение которого должен быть проведен такой ремонт, а также срок возникновения обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт.

Жители спрашивают, а где наши деньги, как проконтролировать поступление взносов, их сохранность? С этой информацией также может ознакомиться любой собственник, в разрезе каждого лицевого счета.

За тех собственников, кто не определился с выбором способа накопления средств на капремонт, это сделали органы местного самоуправления. Законодательством предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта. Первый – перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. На сегодняшний день в Пермском крае - это более 13 тысяч МКД. В том числе, те, в которых собственники не приняли никакого решения по выбору способа накопления денежных средств, и попали в «котел» автоматически. Второй способ – перечисление денежных средств на специальный счет. Такой путь выбрали более 9 тысяч домов.

В случае, если собственники приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, им необходимо на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета, им может быть управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, либо Фонд.

Главное отличие «котла» и специального счета: при каждом способе формирования фонда капитального ремонта имеются свои плюсы и минусы. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете есть возможность проведения капитального ремонта в более ранние сроки, чем установ-

лено региональной программой капитального ремонта, если у собственников хватает средств на его проведение.

Если говорить о дополнительных затратах на ведение счета, а также печать и доставку платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт и затратах на взыскание задолженности по таким взносам с собственников помещений, то это один из главных минусов специального счета, так как на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирных домах от этого освобождены в силу действующего законодательства. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе приостановить платежи при достижении установленного размера фонда капитального ремонта, что невозможно на счете регионального оператора.

В любой момент есть возможность поменять способ накопления. Если есть десять процентов собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, которые приняли решение об изменении способа накопления, то дом переходит на счет регионального оператора. Перевод со специального счета на счет регионального оператора в принудительном порядке производится в случае, если денежных средств на специальном счете менее, чем 50 процентов от размера представленных к оплате счетов.

Когда собственники принимают решение накапливать средства на специальном счете, они должны сами просчитать финансовую устойчивость дома, собираемость, задолженность, возможности для проведения того или иного вида работ по капитальному ремонту. Это очень важный момент, который, к сожалению, часто не учитывается, не доносится до граждан. Когда мы составляем программу на 30 лет, то это просчитываем и понимаем, на сколько видов работ хватит денег у дома, сколько времени ему потребуется, чтобы расплатиться.

В плане учитывается финансовая устойчивость дома. Например, у одного дома, исходя из финансовой устойчивости, запланировано два вида работ, на 4 млн рублей, которые он

сможет собрать за время действия программы. Допустим, на данный момент дом собрал 100 000 рублей, но ему сделают один вид работ за два миллиона, задействуя средства с других МКД в рамках одной территории, муниципального образования. Потом, в следующий период – второй вид работ, независимо от того, сколько собрано денег. Но, по расчетам его финансовой устойчивости, он сможет расплатиться за время действия программы. Какой-то дом сможет только за один вид работ рассчитаться. Но главное преимущество в том, что можно воспользоваться средствами других собственников. В этом и есть смысл накопления средств на счете регионального оператора.

Сегодня достаточно высокая собираемость, больше 80-ти процентов, а вот исполнение программы отстает. Много нареканий вызывает работа подрядных организаций. Фонд решает проблемы с неисполнением обязательств по контрактам, с некачественно выполненными работами. Фонд берет на себя все риски по проведению капитального ремонта. Есть гарантийные обязательства, как у подрядчиков, так и у фонда перед собственниками, выходит в суды, если необходимо. Но проблемы остаются и по нарушению сроков, и по качеству, и по проектам. Ранее была конкурсная процедура, и та или иная организация выбиралась по ряду критериев, готовилась документация, предъявлялись определенные требования. Сейчас проводятся аукционы, где выбор происходит с учетом понижения контракта. В этом году мы уже разыграли более 1000 аукционов.

Выездные встречи и приемы проводятся регулярно, начиная с августа 2016 года, в большинстве территорий. Надо сказать, что агрессии со стороны собственников стало меньше. Раньше люди были настроены вообще против того, чтобы собирать деньги. Они говорили о том, что государство не выполнило свои обязательства при приватизации, не сделало капремонт; также считали, что деньги разворуют и т.д. Надо отметить, с учетом всех этих вопросов, что законодатель неоднократно давал возможность провести капитальный ремонт МКД. Сначала у собственников

КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

была возможность это сделать, софинансируя 5 процентов от стоимости работ, потом – 15, потом – 30. Теперь вот такой закон, которым надо воспользоваться. И собственники это уже понимают. Поэтому в последнее время наиболее актуальны вопросы по поводу того, как сделать так, чтобы дом поставили в программу и провели капитальный ремонт в более ранние сроки.

Еще в конце 2015 г. Фондом создан еще один из источников получения информации гражданами Пермского края – call-центр. Теперь граждане имеют возможность позвонить по бесплатной горячей линии с целью получения разъяснений по вопросам капитального ремонта и уточнения информации по лицевому счету. В call-центре имеется функция оставления обращения, граждане могут оставить голосовое сообщение и в дальнейшем получить на него ответ от специалиста. Ежедневно в адрес Фонда по горячей линии поступает около 250 звонков.

Кроме того, изменения претерпел официальный сайт Фонда. На сегодняшний день он стал более доступным для граждан и удобным в использовании, созданы и усовершенствованы услуги, позволяющие получать информацию о системе капитального ремонта, а также без труда оплатить взносы на капитальный ремонт. За весь период работы официального сайта Фонда его посетили более 100 тысяч человек.

Для удобства собственников помещений в 2016 г. Фондом заключены договоры с Пермским краевым многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг в целях приема заявлений от собственников помещений, проживающих в населенных пунктах муниципальных образований Пермского края, удаленных от краевого центра. Данной услугой ежемесячно пользуются в среднем 500 собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в удаленных от краевого центра муниципальных районах.

Теперь у собственников помещений появилась возможность получения информации о начисленных и уплаченных взносах на капитальный ремонт по своему лицевому счету и по дому в целом без направления дополнительных

писем в адрес Фонда через платежный документ. Посредством направления платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт региональный оператор дополнительно информирует собственников помещений о своей деятельности и дает ответы интересующие вопросы.

Региональный оператор, некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае», был создан в целях обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края. Учредителем является Пермский край в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края. Обеспечение деятельности Фонда осуществляется за счет средств бюджета Пермского края, предоставляемых в форме субсидии. Руководитель Фонда выбирается по конкурсу. Штатная численность сотрудников -105 человек.

Фаина МИНХ, заместитель министра строительства и ЖКХ Пермского края ответила на вопросы нашего журнала по теме переселения из ветхого и аварийного жилья.

УДАРНАЯ ПЯТИЛЕТКА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

– Фаина Алексеевна, насколько успешно регион выполняет свои обязательства по ликвидации ветхого и аварийного жилья, расселению людей?

– Надо сказать, что в Пермском крае за три-четыре года было ликвидировано больше аварийного жилья, чем за последние пятьдесят лет. Все работы ведутся в рамках одной масштабной программы «Переселение граждан Пермского края из аварийного жилищного фонда», которая была принята на пять лет. Впервые в ней были прописаны не просто планы, намерения, а очень конкретные перспективы по каждому дому: сроки, способы его расселения, объемы финансирования. Это было сделано специально, чтобы муниципалитеты могли планировать свою работу, а люди могли получать информацию. Поэтому изначально программа утверждалась на региональном уровне с адресным перечнем, чтобы не было «передвижек» по срокам. И это, действительно, позволило муниципалитетам сработать «вдолгую»: сформировать земельные участки, разработать проекты, определиться с подрядными организациями и т.д.

Программа была поделена на четыре этапа; два этапа были полностью завершены до конца 2015 года, в 2016 у нас завершился третий этап. Практически все муниципальные образования справились со своими показателями, завершили переселение. Исключение – Добрянка, там процентов на 75 выполнили план, но до конца марта 2017 года тоже должны завершить этот этап. И последний этап, который начался в прошлом году, завершается 1 сентября 2017 года. В нем прописано выше 50 тысяч кв.м., но сейчас осталось уже около 39 тыс. за счет того, что некоторые муниципалитеты просто раньше завершили свои программы. Всего же из 178 тыс. кв.м, которые были включены в программу, 140 тыс. – ликвидировано, жители переехали. Стро-

ительство для переселения оставшихся нуждающихся граждан уже ведется, и в отдельных муниципалитетах достаточно высокая степень готовности.

– Есть муниципалитеты, которые как-то выделялись на фоне остальных – по объемам, интересным проектам и т.д.?

– Пятая часть всей программы переселения из ветхого и аварийного жилья коснулась Чернушки и Чернушенского муниципального района. У них показатели выше, чем у города Перми.

Они пошли по пути не просто переселения, а строительства новых микрорайонов. Сейчас там есть три-четыре площадки, где можно увидеть большое количество новых домов. Это очень впечатляюще. Они привлекли несколько застройщиков. И это тоже хорошо, так как есть конкуренция, все смотрят друг на друга, стараются сделать не хуже. К новым домам подводят новые сети, таким образом, одновременно обновляется коммунальную инфраструктуру. В этом вопросе они консолидируют силы – застройка самих домов и части приквартирных сетей происходит в рамках программы, а уже внутриквартальные сети, социальные объекты (детские сады, бассейн), дороги и т.д. - в рамках иных программ, которые есть как на региональном, так и на местном уровне. К освоению площадок привлекаются частные инвесторы. Я считаю – это показательный пример, и правильный подход был выбран руководством муниципалитета.

– Как реализует программу краевая столица?

– В рамках всей программы было заявлено около 26 тыс. кв.м. В Перми есть свои объективные трудности, потому что здесь в десятки раз больше судебных споров, чем во всех остальных территориях. Это связано с тем, что и население более грамотное, и доступнее юридическая помощь.

КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

– **Есть жалобы и обращения в суд от граждан, которых местные власти из барачных переселили, по сути, в такое же ветхое жилье.**

– Были такие случаи, когда закупали жилье на вторичном рынке жилья. Формально оно пригодно для постоянного проживания, но, если посмотреть на фактический износ дома, то его состояние уже критическое. И люди прекрасно понимают, что скоро и это жилье попадет в категорию ветхого и непригодного. Например, Кунгурский район участвовал в программе, но у них был заявлен очень маленький объем по переселению. И когда такая ситуация складывается, что всего несколько квартир нужно приобрести, то не замахнешься на новое строительство. В таких случаях муниципалитеты просто вынуждены покупать жилье на вторичном рынке, а если на территории 20-25 лет не строили новые дома, то приходится исходить из того, что есть. Очереди остаются большими во всех муниципальных образованиях. Здесь вопрос финансирования, - ведь у нас малоимущие граждане обеспечиваются жильем за счет органов местного самоуправления, а если бюджет дефицитный, то и нет средств, достаточных для строительства.

– **Вы знаете, что сейчас снова изменился порядок предоставления жилья нуждающимся гражданам. Вместо расселения по норме, снова – в равнозначное жилье. Это облегчит работу исполнительной власти, ведь объемы значительно сократятся?**

– Меняющаяся судебная практика – это очень большая проблема для исполнительной власти. Если мы посмотрим ст. 89 Жилищного кодекса РФ, то она практически не менялась с момента его принятия, с 2005 года. В то же время практика ее применения изменилась несколько раз.

В самом начале было метр в метр; причем, учитывали только общую площадь помещения, а жилая площадь во внимание не принималась. В этом случае люди теряли метры при переселении. Город Пермь первый пошел тогда на то, чтобы выделять средства для покупки дополнительных квадратных метров. Потом практика поменялась. Было указано на то, что раз предоставление жилья носит компенсационный характер, то необходимо учитывать и общую, и жилую площадь, и количество комнат. Я считаю,

что это было самое правильное решение, потому что максимально обеспечивало права граждан. Затем определением гражданской коллегии Верховного суда указали, что необходимо предоставлять квадратные метры по норме на каждого человека. Вся практика развернулась в эту сторону. Это решение очень серьезно увеличило расходы органов местного самоуправления, часто необоснованно, потому что со стороны граждан были злоупотребления правом. Сейчас обратно возвратились к переселению в равнозначную площадь.

Эти изменения, безусловно, затрудняют работу органов местного самоуправления. Им сложно планировать свою работу. Кроме того, это рождает непонимание среди населения, когда в одном и том же доме – одной семье дали метр в метр, без учета жилой площади, и из помещения в 20 квадратных метров общей площади и 18 метров жилой они переехали в помещение общей площадью 20 квадратных метров, но при этом с жилой в 9 квадратных метров, другой – предоставили 20 м жилой и 35 м с общей, а третьей – трехкомнатную квартиру. Когда в прошлом году практика снова начала меняться, мы долго обсуждали, что делать. Договорились о том, что там, где люди уже дали согласие на предоставление по норме, не пересматривать это решение, потому что с точки зрения социальной справедливости это однозначно было бы неправильно. Это не просто изменение судебной практики - это жизнь, судьбы людей. Жилье – это такая вещь, от которой очень многое зависит. Как правило, человек только один раз в своей жизни имеет возможность его получить.

– **Какие граждане сегодня стоят в очереди и имеют право на жилье?**

– Это 85 тыс. семей в Пермском крае, которые состоят на учете в органах местного самоуправления, имеют статус малоимущих. Есть отдельные категории граждан, которые пользуются льготным правом на получение жилья, например, лица, выезжающие из районов крайнего севера – около 5 тысяч семей. Есть семьи, 30 тыс. примерно, проживающие фонде, признанном аварийным после 1 января 2012 года. Эти очереди нельзя объединять, потому что у них разные источники финансирования, порядок предоставления мер соцподдержки.

В 2015 году мы приступили к формированию реестра аварийного фонда. Теперь он ведется в состоянии он-лайн. Сразу после признания дома аварийным, он вносится в единую систему по Пермскому краю, где отражены все данные.

– Что будет дальше с программами по расселению, ведь по 185 ФЗ средства закончились?

– Да, у нас было три источника – федеральные средства Фонда содействия реформирования ЖКХ, составляющие в общем объеме финансирования около 40 процентов, средства краевого бюджета – 40-45 процентов, и от 15-20 процентов – средства органов местного самоуправления.

В ряде случаев у нас есть привлечение внебюджетных источников. Как правило – это город Пермь, там, где расселение ведется с застройкой территории.

Общее финансирование программы было – свыше 6 млрд рублей. По 185 ФЗ заявки на

2017 годы были направлены заранее, и все средства были получены еще в 2016 году. Там больше ничего нет. Федеральный закон 185 в том виде, в котором он существует, должен прекратить свою деятельность с 1 января 2018 года.

Поэтому 2017 год для нас очень серьезный в плане того, что необходимо определиться с будущим финансированием. К 1 сентября 2017 года мы ликвидируем аварийный фонд, который был признан таковым на 1 января 2012 года, но за последние пять лет у нас появилось еще свыше 400 тыс. кв.м.

На 2012 год мы имели 220 тыс. кв.м, сейчас – в два раза больше, и потребность финансовая, соответственно, тоже в два раза увеличилась. Нужно понимать, будет ли финансовая поддержка со стороны федерации. Если нет, то надо определяться с источниками на местах – это краевой и местные бюджеты. Конечно, темпы ликвидации в этом случае могут резко сократиться.

Михаил ШЕСТАКОВ,
глава Чернушинского муниципального района

СТРОИТЬ, НЕСМОТРЯ НИ НА ЧТО!



Общая площадь жилищного фонда Чернушинского района - 1044,3 тысячи кв. м. За пять лет этот показатель вырос на 41,5 тысячи кв. м. С момента начала действия программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья в Чернушинском районе построено порядка 500 благоустроенных квартир. С 2011 года в рамках программы «Устойчивое развитие сельских территорий» жилищные условия улучшили 32 семьи.

Судить об уровне развития территории принято по темпам строительства. Значит, можно смело говорить: Чернушинский район развивается, несмотря ни на что. Ежегодно в муниципалитете возводятся новые объекты социальной и инженерной инфраструктуры. Достаточно высокие показатели отмечаются и в жилищном строительстве.

По переселению в новостройки граждан из ветхих и аварийных домов сегодня Чернушинский район уступает только Пермскому. В це-

КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

лом, по вводу в действие жилья - на четвертом месте. На пятой строчке в рейтинге муниципалитетов по строительству домов индивидуальными застройщиками.

Чернушинский район на протяжении нескольких лет активно ведет работу по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья. Для решения этого вопроса муниципалитет включился в федеральную программу, рассчитанную до 2017 года и дающую возможность расселить жилой фонд, признанный ветхим и аварийным до 2005 года. Финансирование из всех уровней бюджета запланировано в размере 1 млрд 107 млн рублей. Ежегодно на строительство нового жилья по программе выделяется около 70 млн рублей из муниципального бюджета и 350 млн рублей привлекаются из краевой и федеральной казны.

Первые новоселья в сельских поселениях состоялись в 2010 году. Тогда были переселены восемь семей в Ананьино, по две – в Большом Березнике и Слудке. В 2011 году ключи в новостройках получили три семьи в Нижнем Козьямше, по шесть – в Рябках и Тауше. В 2012 году один трехквартирный и два двухквартирных дома возвели в Рябках, по одному двухквартирному – в Ермие и Ореховой Горе, два двухквартирных – в Деменево, два трехквартирных и пять двухквартирных – в Бедряже. В 2013 году переселены четыре семьи в Труну. В 2014 году новоселами стали 14 семей в Павловке, 12 – в Тауше, 4 – в Броду и 3 – в Рябках. В 2015 году сданы шесть двухквартирных и один трехквартирный дома в Павловке, семь двухквартирных – в Бедряже, три двухквартирных – в Труну и шесть двухквартирных – в Тауше.

В городском поселении преобладает многоэтажная застройка. В 2010 году для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья построены четыре дома, в 2011–2012 годах – пять, в 2013–2014 годах – девять, в 2015 году – три. В настоящее время возводятся 11 многоквартирных домов.

В рамках участия Пермского края в подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» 48 молодых семей Чернушинского района получили социальную выплату в размере 35 процентов от расчетной стоимости жилья. В большинстве своем – это многодетные семьи. Еще 341 молодой семье предоставлены социальные выплаты из бюджета

Пермского края в размере 10% от расчетной стоимости жилья.

В целом с 2011 года на улучшение жилищных условий молодых семей Чернушинского района из муниципальной казны направлено порядка 8 млн рублей, из федеральной и краевой – более 70 млн рублей. Эта государственная поддержка позволила приобрести или построить порядка 26 тысяч квадратных метров жилья.

Также 76 молодым семьям, улучшившим жилищные условия в рамках федеральной и краевой подпрограмм, были предоставлены дополнительные социальные выплаты при рождении одного ребенка.

По программе «Устойчивое развитие сельских территорий» в 2011–2015 годах государственную поддержку получили 32 семьи, проживающие в сельской местности и работающие в агропромышленном комплексе или социальной сфере Чернушинского района.

Общая сумма выплат на улучшение жилищных условий составила 22,2 млн рублей: из федерального бюджета – 14,4 млн рублей, из краевого – 5,6 млн рублей, из районного – 2,2 млн рублей. На эти денежные средства построено 26 домов общей площадью 1870 квадратных метров и куплено 6 домов общей площадью 444 квадратных метра.

С момента начала реализации программы сдано порядка пятисот новых благоустроенных квартир. До 2017 года планируется построить три двухквартирных дома в Тауше и два двухквартирных - в Броду, а также 26 многоквартирных домов в Чернушке. Еще почти 600 семей смогут улучшить свои жилищные условия.

В Чернушинском районе успешно реализуются льготные права граждан на обеспечение жильем за счет средств федерального и краевого бюджетов в соответствии с законодательством. Таким правом с 2010 года воспользовались 175 участников Великой Отечественной войны и их вдовы, 12 ветеранов боевых действий, 9 инвалидов по общему заболеванию.

Государственные сертификаты для приобретения жилья в любом субъекте Российской Федерации получили 12 семей вынужденных переселенцев.

С 2010 по 2012 годы на приобретение жилья выданы сертификаты или произведены выплаты 99 детям-сиротам. С 2013 года эта категория

граждан обеспечивается специализированным жильем на пять лет без права приватизации.

Чернушинский район вошел в число пяти территорий Пермского края, где правительство определило предоставлять для детей-сирот

жилье в новостройках. И сегодня в муниципалитете уже построены 200 квартир, в которых, помимо чернушан, поселились ребята из Чайковского, Куединского, Уинского, Бардымского, Октябрьского и Осинского районов.

Станислав ШЕСТАКОВ,
адвокат, юрист НКО «Пермский фонд содействия ТСЖ»

СУДЫ МЕНЯЮТ ПРАВИЛА ИГРЫ, УЩЕМЛЯЯ ПРАВА ГРАЖДАН



Проблема расселения аварийного жилья, в том числе проблема предоставления жилых помещений по норме предоставления, является одной из самых острых и спорных в существующей судебной практике.

В марте 2005 года был введен в действие новый Жилищный Кодекс РФ, который кардинально изменил правила расселения граждан из аварийного жилья. Если согласно старому Жилищному Кодексу РСФСР гражданам предо-

ставлялись жилые помещения по норме предоставления, то с 01 марта 2005 года граждан начали расселять в равнозначные, в том числе по площади, жилые помещения.

Однако, в декабре 2010 года был принят Федеральный закон от 30.11.2010 № 327 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения», в котором содержится норма о том, что в случае передачи жилых помещений государственного или муниципаль-

КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

ного жилищного фонда религиозной организации, проживающим в них гражданам, если они состоят на жилищном учете или имеют право состоять на таковом, жилье должно быть предоставлено по норме. Одновременно принимается Федеральный закон от 30.11.2010 № 328 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения».

Указанным законом часть 1 статьи 89 ЖК РФ была дополнена нормой о том, что *в случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.* В результате, в городе Перми в июне 2011 года появляется первое после марта 2005 года судебное постановление о предоставлении жилого помещения по норме.

Необходимо отметить, что практика предоставления гражданам, состоящим или имеющим право состоять на жилищном учете, жилья по норме, была поддержана и успешно развивалась в целом ряде субъектов федерации. Данная судебная практика в Пермском крае существовала в течении почти 5 лет, но в феврале 2016 года она резко изменилась на прямо противоположную. Это произошло после появления нескольких судебных постановлений Верховного Суда РФ по ряду конкретных дел.

Как мне представляется, изменение Верховным Судом РФ существовавшей судебной практики предоставления жилья по норме является незаконным и ошибочным.

В действующей с декабря 2010 года редакции части 1 ст. 89 Жилищного Кодекса РФ нет ни единого слова о том, что введенная в данную статью в декабре 2010 года норма подлежит применению только и исключительно в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2010 № 327 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения».

Соответственно, на мой взгляд, данная норма говорит о том, что *случаях, предусмотренных любым федеральным законом, гражданам, которые состоят или имеют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения должны предостав-*

ляться по нормам предоставления. Жилищный Кодекс РФ является ровно таким же федеральным законом, только кодифицированным, и, по общему правилу, его нормы имеют юридическую силу, равную юридической силе любого некодифицированного федерального закона.

В свою очередь, согласно части 2 ст. 57 Жилищного Кодекса РФ, *гражданам, жилые помещения которых ремонту или реконструкции не подлежат, жилые помещения предоставляются вне очереди по договорам социального найма.*

Кроме того, имеется и часть 5 ст. 57 Жилищного Кодекса РФ, согласно которой *по договорам социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам общей площадью не менее нормы предоставления.*

По моему мнению, только так и никак иначе следует толковать все вышеуказанные нормы. Именно так и толковали их суды в Пермском крае, вынося решения о предоставлении гражданам жилья по норме предоставления.

Как мне представляется, вопросов по применению изменившейся в декабре 2010 года части 1 ст. 89 Жилищного Кодекса РФ не было бы, если бы появившаяся норма была конкретизирована и возлагала обязанность по предоставлению жилья по норме предоставления гражданам, состоящим на жилищном учете, только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2010 № 327 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения».

Точнее сказать, вопрос бы возникал, но уже другой, а именно вопрос о конституционности подобной нормы, вводящей не имеющие объективного и разумного оправдания различия в правах граждан, принадлежащих к одной и той же категории.

Однако же норма сформулирована так, как она сформулирована, и, следовательно, должна применяться в случаях, предусмотренных любым федеральным законом.

На мой взгляд, довод о компенсационном характере предоставления жилых помещений при расселении аварийного жилья, которые приводит Верховный Суд РФ в своих последних судебных постановлениях, так внезапно развернувшую существовавшую в Пермском крае судебную практику, являются неубедительным. Верховный Суд РФ не приводит в подтверждение своей позиции никаких новых аргументов и ссылается на старую

правовую позицию, изложенную еще в 2009 году в п. 37 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного Кодекса РФ».

Однако, разумеется, соответствующая правовая позиция была изложена в вышеуказанном Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 за полтора года до появления в декабре 2010 года Федеральных законов № 327 ФЗ и № 328 ФЗ, изменивших норму, изложенную в части 1 ст. 89 Жилищного Кодекса РФ. При этом появившиеся в декабре 2010 года нормы Федерального закона № 327 ФЗ и Федерального закона № 328 ФЗ Верховный Суд РФ до сих пор никак не прокомментировал и никак не разъяснил.

Тем не менее, при всей ясности и определенности правовой позиции, занятой Верховным Судом РФ, проблема, на мой взгляд, сохраняет свою актуальность в связи с тем, что в конце текущего 2016 года в Государственную Думу РФ будет вноситься новый проект Федерального закона о расселении аварийного жилья. Данный законопроект разработан Минстроем России и, вероятно, будет принят в 2017 году.

В части 1 статьи 7 законопроекта Минстроем России как раз и заложена норма, возможно, воспринятая от существовавшей почти 5 лет (с 2011 года по 2016 год) соответствующей судебной практики о предоставлении малоимущим гражданам при расселении аварийного жилья жилых помещений по норме предоставления.

В результате может сложиться совершенно непонятная гражданам ситуация, когда в течение последних 5 лет жилье давали по норме, потом в течение года – стали давать равнозначное, затем после принятия нового закона – снова по норме предоставления.

Как мне представляется, подобная ситуация никак не будет способствовать декларируемым конституционным принципам стабильности и гарантированности прав граждан, поддержания доверия граждан к закону и действиям государства.

Полагаем, что если государство устанавливает в законе право граждан на получение жилья в пользование по договору найма, то оно обязано обеспечить стабильные и равные правовые условия и возможности для реализации этого права.

По нашему мнению, право на получение жилья вне очереди в связи с признанием по-

мещения непригодным для проживания для гражданина, стоящего на жилищном учете, должно реализовываться на тех же условиях, что и право очередника, то есть по норме предоставления, поскольку, по существу, право на получения жилья вне очереди и означает, что подошла очередь проживающего в непригодном жилье гражданина.

В данном же случае, в результате подобного применения части 1 статьи 89 Жилищного Кодекса РФ, малоимущие и нуждающиеся граждане, расселяемые из аварийного жилья, поставлены в неравные условия с такими же гражданами РФ, которые состоят в общей очереди, также являясь малоимущими и нуждающимися, но при этом, когда подходит их очередь, получают жилье по норме предоставления.

Кроме того, в результате подобного применения части 1 статьи 89 Жилищного Кодекса РФ, граждане, расселяемые из аварийного жилья, поставлены также в неравные условия с теми гражданами РФ, которые при выселении из занимаемых жилых помещений на основании Федерального закона от 30.11.2010 № 327 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения», получают другие жилые помещения не равнозначные, а по норме предоставления.

Частью 1 статьи 89 Жилищного Кодекса в том смысле, который придает ей правоприменительная практика, ставятся в кардинально различное правовое положение, с одной стороны, граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилья, и, с другой стороны, граждане, состоящие в общей очереди на жилье, а также граждане, выселяемые на основании Федерального закона от 30.11.2010 № 327 ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения», даже в том случае, когда все три данные категории граждан одинаково являются малоимущими и одинаково состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

На мой взгляд, подобное различие правового регулирования данных правоотношений нельзя признать соответствующим Конституции РФ, поскольку на практике оно приводит к установлению различий, отмене и умалению прав граждан.

ЧЕЛОВЕК БЕЗ КРЫШИ НАД ГОЛОВОЙ

Виктория ШАМИНА, директор Краевого государственного автономного учреждения социального обслуживания населения «Центр социальной адаптации» г. Березники

УГОДНОЕ БОГУ ДЕЛО

Центр социальной адаптации города Березники был создан на базе городского УВД. За основу мы берем 5 августа 2002 года – момент постановки на учет в налоговом органе. При учреждении существуют социальная гостиница и кризисное отделение для женщин, женщин с детьми, оказавшимися в трудной жизненной ситуации.

За 2016 год принято на сопровождение 73 человека, вышедших из мест лишения свободы. Временная регистрация оформлена для 65 человек; направлено в ДИПИ 3 чел.; оказано содействие в оформлении документов (ИНН, СНИЛС, мед. полис) 36 чел.; оказано содействие в оформлении пенсии 1 чел.; оказано содействие в оформлении инвалидности 1 чел.; трудоустроено 54 чел.

Социальная гостиница рассчитана на 75 койко-мест. Здесь оказывается социальная помощь гражданам старше 18 лет, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, в том числе лицам без определенного места жительства и занятий, и лицам, утратившим социально полезные связи. Срок пребывания – до 1 года.

Сравнительная таблица категорий граждан за 2014-2016 г.г.

Категория	2014	%	2015	%	2016	%
Лица БОМЖ	149	68	119	56	172	70
Освободившиеся из МЛС	69	32	93	44	73	30
Всего клиентов	218	100	212	100	245	100
из них:						
Пенсионеры	33	15	32	15	30	13,5
Инвалиды	17	8	16	7,5	29	13

Несмотря на то, что прекратилась реализация проекта министерства социального развития Пермского края «Профилактика повторной преступности на территории Пермского края», мы выстроили взаимодействие с ФКУ ГУФСИН Пермского края.

На протяжении 3 лет основной процент обслуженных граждан – лица без определенного места жительства. Они не могут самостоятельно решать свои жизненно-необходимые проблемы и нуждаются в помощи специалистов социальных служб.

Изменение возрастного ценза граждан:

Возрастной период (лет)	2014	2015	2016
ВСЕГО, в том числе:	218	212	245
От 18 до 30	22	18	22
От 31 до 45	73	69	72
От 46 до 55	62	67	97
От 56 и старше	61	58	54

Основной возраст обслуживаемых – граждане 46-55 лет. В данном возрасте есть трудность подыскать занятость, постоянную работу. За 2016 год трудоустроено 47 процентов граждан. В подборе вакансий учреждение взаимодействует с Центром занятости города Березники, индивидуальными предпринимателями, небольшими предприятиями. Это позволяет устраивать клиентов на работу как постоянно, так и временно.

За 2016 год принято на сопровождение 172 чел.; оформлена временная регистрация для 160 чел.; направлено в ДИПИ 5 чел.; оказано содействие в оформлении документов (ИНН, СНИЛС, мед. полис) 33 чел.; оказано содействие в оформлении паспорта 21 чел.; оказано содействие в оформлении пенсии 12 чел.; оказано содействие в оформлении инвалидности 7 чел.; трудоустроено 61 чел. Проведено социально-правовых консультаций для 475 чел., социально-психологических консультаций для 410 чел.

Трудоустройство

Наименование	2014	%	2015	%	2016 (за 9 мес.)	%
		218	100	212	100	207
Трудоустроено граждан, из числа обслуженных за период	97	44,5	82	39	115	47

Кризисное отделение для женщин, женщин с детьми, оказавшимися в трудной жизненной ситуации, рассчитано на 10 койко-мест. Данное отделение было открыто в 2014 году. Цель его создания – оказание социальной помощи женщинам и женщинам с детьми в ситуации домашнего насилия, представляющего реальную угрозу их жизни и здоровью; содействие в преодолении кризисного состояния, опасного для физического и душевного здоровья, восстановления утраченных семейных связей. Срок пребывания в отделении до 3 месяцев. Отделение организует мероприятия по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, социально-психологических, социально-педагогических, социально-правовых и социально-экономических услуг.

В отделение попадают в основном, молодые мамы от 18 до 25 лет, имеющие одного ребенка. Это воспитанницы детских домов, не имеющие практики семейно-бытовых отношений. Однако были и женщины в возрасте 25-35 лет, имеющие двоих детей, которые испытывали психологическое насилие со стороны мужа на протяжении многих лет. С ними и с отцами детей работают специалисты отделения (юрисконсульт и психолог) по вопросам юридических и психологических аспектов семейно-бытовых отношений. В результате удалось сохранить практически каждую семью. На сегодняшний день отцы, матери и дети живут вместе, рецидивов агрессии со стороны мужей нет. Ведется постоянный контроль над жизнью семей по телефону и очно.

Кроме того, женщинам, обратившимся в отделение по телефону, оказывается юридическая и психологическая помощь даже в случае, если заселение в отделение не требовалось. Женщины обращаются к юрисконсульту за помощью в вопросах решения жилищных проблем, взыскания алиментов, определения местожительства ребенка, оформления развода и т.д. К психологу их направляем, если требуется помощь по личностному росту, умению управлять своим состоянием, и как следствие, управлять событиями своей жизни. С ними также поддерживается связь по результатам обращения.

Более подробную информацию об оказываемых услугах можно узнать на нашем сайте: www.helpberzniki.ru.

ЧЕЛОВЕК БЕЗ КРЫШИ НАД ГОЛОВОЙ



Татьяна АНДРОСОВА,
директор частного дома «Забота».

НЕ ДОЖИВАТЬ, А ЖИТЬ!

«В «Заботе» все устроено лучшим образом для людей... Здесь больных «носят на руках» в буквальном смысле этого слова... Очень хочется поблагодарить и персонал и администрацию за такое чуткое отношение к пожилым людям, оказавшимся в беде...»

Такие отзывы оставляют постояльцы частного дома «Забота» в г. Красновишерске, который стал настоящим спасением для пожилых людей, которым нужна помощь и поддержка.

Как это ни печально звучит, но население планеты стремительно стареет день ото дня. И в скором времени, по неутешительным прогнозам ученых, достигнет трети от общей численности. Часто в местной газете «Красная Вишера» печатают объявления: «Требуются



услуги сиделки». Сиделка нужна инвалиду, старику, больному человеку. Такие услуги многим просто не по карману и родственники вынуждены уволиться с работы, чтобы ухаживать за больной матерью или отцом.

На севере Красновишерского района вот уже более семи лет идет переселение из «неперспективных» деревень, которые были построены в 1960-е годы как поселки сплавного рейда и сейчас остались без инфраструктуры и будущего. В 1990 год молевой сплав по реке Вишера был закончен, и с тех пор жизнь этих поселков стала угасать – это Романиха, Заговоруха, Вишерогорск, Волынка, Сыпучи, Мясная... Да и в самом городе Красновишерск закрываются предприятия, молодежь уезжает, а престарелые родственники остаются. Еще один фактор – ветхое жилье. Жилфонд города не ремонтируется, новые дома не строятся, а в поселениях на капремонты тем более нет денег.

Как все начиналось

В октябре 2014 года мы с супругом выкупили пустующее здание, бывшая контора геологоразведки (304 кв. м), с целью перепланировки под квартиры. Но на новый то времени, то денег не хватало, как будто здание ждало своего истинного предназначения. Я в то время стояла на учете в центре занятости населения, и никак не могла подобрать работу по душе. В этот период мне и предложили написать и защитить бизнес-план, чтобы получить государственную поддержку на развитие своего бизнеса. Толчком для бизнес-идеи стал случай: у знакомых упала бабушка и сломала шейку бедра. Через пять дней ее надо было забрать из больницы, остро встал вопрос, кто за ней будет ухаживать? (не каждый может оставить дома незнакомого человека-сиделку, а перспектива бросить работу ради ухода – тоже не выход из положения). Так и родилась идея, а баба Дуня была первым жильцом нашего дома.

В апреле 2015 года я защитила бизнес-план в ЦЗН Березников, а 20 марта 2015 года получила свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. На государственную субсидию смонтировали пожарную сигнализацию, закупили мебель, и первая комната была готова для приема гостей.

Чтобы все были дома

Развитие нашего проекта – дома для пожилых, я считаю, актуально и социально значимо как для Красновишерска, так и для всего севе-

ра Верхнекамья. Хотя дело это абсолютно новое, но без сомнения, очень своевременное и нужное.

Основная идея – чтобы вишеряне оставались дома, на малой родине. Изначально мы хотели принимать на проживание только жителей Красновишерска и района, но так случилось, что узнавая о нас, приезжают из Березников, из Кизела, хотя основная часть – это всё-таки жители старых вишерских посёлков. Всего на проживание мы можем взять 25 человек. Сейчас в доме проживает 17 человек. Все они оказались в трудной жизненной ситуации, у каждого своя судьба, как говорится, в пору писать романы...

Мы принимаем людей с любыми заболеваниями, кроме психических, в том числе лежащих. Все в доме устроено так, чтобы людям «серебряного возраста» было комфортно.

Рекламу своему проекту мы не делали, были слишком заняты благоустройством дома, но несмотря на это, постепенно, комната за комнатой, заселялся наш дом. Кто-то узнавал о нас через знакомых, кто-то через представителей администрации. Мы старались по максимуму приблизить обстановку к домашним условиям. Каждая наша комната не похожа на другую: разные световые решения – обои, шторы, картины и т.д.



ЧЕЛОВЕК БЕЗ КРЫШИ НАД ГОЛОВОЙ

Я выступила с презентацией о доме перед главами поселений, затем перед фельдшерами поселений. Теперь алгоритм отлажен. Глава поселения пишет ходатайство на мое имя о сложившейся ситуации по конкретному человеку, и мы начинаем работать.

Первое – это желание человека переехать к нам. Следующий шаг – мы предлагаем погостить, своими глазами увидеть наш быт, а уже потом принимать решение о переезде. Если решение принято, то следующий шаг – минимальное медицинское обследование. Вот и всё – можно переезжать! То есть, попасть к нам очень просто.

Основное, в чём нуждаются наши постояльцы, – это уют и забота, ну, и в силу возраста, возможность получать медицинское обслуживание (контроль за приёмом лекарств, артериальным давлением, общим состоянием здоровья), а для души – досуг по интересам. Мы хотим, чтобы пожилые люди жили и радовались, а не доживали свой век.



Изменить отношение

Почему частных домов престарелых у нас практически нет? Выносить судно, менять памперсы – не престижно, эта работа никогда не была и не могла быть пределом мечтаний. Еще это труд 24 часа в сутки, и если меня нет в доме, то я постоянно нахожусь на связи с персоналом.

Больше года мы работали с негативом и с устоявшимся в обществе отрицательным отношением, как к самому понятию «дом престарелых», так и к людям, отдающим туда своих родных. Большого ужаса, чем оказаться в старости в доме престарелых, наверное, и представить невозможно... Мы четко поняли, что надо сделать так, чтобы поместить пожилого близкого

человека к нам было не страшно, и не стыдно. Для этого мы делаем все, чтобы наш дом отличался от того, чего все боятся, от того, что принято понимать под словосочетанием «дом престарелых»: боль, грязь и слёзы.

И мне кажется, что у нас получается. Почти за два года на нас не было ни одной жалобы от населения и проживающих, зато теплые и нежные слова благодарности от постояльцев, их родственников, гостей появляются в нашей книге отзывов и предложений регулярно. Мы не позиционируем себя как дом престарелых, если завтра к нам обратятся молодые люди, мы им обязательно поможем. И еще, мы не только даем крышу над головой и комфортные условия, мы берем в семью (и многие, живя у нас, впервые поняли, что это такое), и отношения строим внутрисемейные: праздники и дни рождения за общим столом (даже если есть родственники, они присоединяются к нам); если наши жильцы в силу своего возраста попадают в больницу, то я их там не оставляю одних, ночуем рядом; устраиваем чайные посиделки, лепим пельмени, вечерами играем в карты, русское лото; поездки в церковь, и т.д. Есть жители, которые побывав у нас временно, переехали жить постоянно.

Положительное отношение сформировалось и у жителей города к нашему дому, и подтверждением тому стали голоса вишерян в интернет-голосовании в краевом конкурсе «Социальный предприниматель – 2016», где наш проект победил в номинации «Лучший социальный проект в сфере оказания услуг людям преклонного возраста».

Немаловажный факт – это благотворительность. Всю осень, до самого нового года, жители везли нам овощи, фрукты, ягоды, которые вырастили на своих приусадебных участках, совершенно безвозмездно. Есть волонтеры, которые помогают нам в распилке, колке и складывании дров, так как у нас своя котельная. Ну, а с концертными программами к нам приезжают два-три раза в месяц, как взрослые, так и детские коллективы.

Нужны совместные решения

Так как мы регистрировали свой проект в Березниках, по месту временного проживания, мы и сейчас тесно сотрудничаем с различными

ЧЕЛОВЕК БЕЗ КРЫШИ НАД ГОЛОВОЙ

ми организациями поддержки предпринимательства. Например благодаря Верхнекамской торгово-промышленной палате у нас появились столь необходимые ходунки, и каждый постоялец получил личный подарок на Новый год. По любым вопросам я могу обратиться к специалистам и всегда получаю помощь и поддержку.

Что касается вопроса финансовой поддержки от государства, то хотелось бы, чтобы гранты и субсидии на социальную сферу выделили в отдельный блок и отделили от общего бизнеса, так как нашу работу просто называть бизнесом нельзя, и соревноваться в получении столь необходимых нам средств с другими видами предпринимательства – сложно и затратно. Сформировали бы некий грантовый фонд для социальных предпринимателей, чтобы мы были в равных весовых категориях. И данные конкурсы проводились бы не в виде интернет голосования, а в виде защиты проектов, чтобы мы встречались, общались, обсуждали накопившие проблемы и совместно находили пути решения.

Такие дома, как у нас, несомненно должны быть, так как помощь в некоторых случаях необходимо оказывать мгновенно, и времени, чтобы ждать путевку в государственное учреждение у многих просто нет.



Ольга КОЛОКОВА,
директор управляющей компании
«Уралкомп», г. Краснокамск

СОЗДАТЬ МЕХАНИЗМ СПРАВЕДЛИВОСТИ

Управляющая компания «Уралкомп» была создана в 1993 году. Это была первая в Пермской области управляющая организация.

Сначала мы вели деятельность как обычная многопрофильная фирма: обслуживали компьютеры, занимались строительством, торговлей. Затем в сентябре 1997 года от муниципалитета Краснокамска нам поступило предложение реконструировать общежитие Камского целлюлозно-бумажного комбината (КЦБК) под жилой дом. С этого момента основной деятельностью для нас стало управление многоквартирными домами.

Почти 20 лет назад общежитие, в народе именуемое «муравейник», производило удручающее впечатление: четыре блочных девятиэтажки без лифтов, с выбитыми окнами, украденными батареями, затопленным подвалом и текущей крышей. Жили там сотрудники самого КЦБК, а также работники бюджетной сферы, в основном малоимущие и не имеющие возможности приобрести благоустроенное жилье. Задача была сложной. Реконструкция длилась 12 лет, шла без выселения жителей. Оплачивалась частично скудными бюджетными средствами, частично – в рассрочку будущими собственниками.

Этот совместный проект муниципалитета и коммерческой организации помог получить уникальный опыт в жилищно-коммунальном хозяйстве. Конечно, не обошлось без скандалов, судебных разбирательств, но в результате в трех из четырех блочных девятиэтажек сейчас 200 полноценных благоустроенных отдельных квартир, где живут счастливые семьи бывших жильцов «муравейника».

Именно благодаря этому опыту, начиная с 1998 года в управление «Уралкомпа» начали



приходит и другие дома. Сначала это были товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), которые не могли справиться с самостоятельным управлением. Времена были нелегкие, необходимо было настраивать взаимоотношения с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками, решать юридические и экономические проблемы.

В 1998 году в управление «Уралкомп» пришло первое ТСЖ «Комарова 1а». За ним – целая серия из семи домов, которые стали впоследствии ТСЖ «Гознак-1». Затем еще несколько ТСЖ и просто многоквартирные дома, которые начали переходить в управление уже в 2005 году, после введения в действие нового Жилищного кодекса России.

Сейчас в управлении группы компаний «Уралкомп» находятся 77 домов: 55 % – дома ТСЖ, а 45 % – дома по договорам управления.

Часто спрашивают, что лучше: управление управляющей организацией или создание ТСЖ? Ответ в этом случае простой: если в многоквартирном доме есть инициативные жители, которые могут договариваться с соседями, разбираться в тарифах и юридических проблемах, имеют свободное время для этого, и в доме есть согласие между жителями, то лучше создавать ТСЖ. Если же у собственников нет

желания или возможности разбираться с проблемами самостоятельно, то лучше выбрать управляющую компанию (УК) и надеяться, что она будет добросовестно исполнять свои обязанности. В маленьких домах, где не больше 10-12 квартир, можно вообще принять решение о непосредственном управлении, когда все коммунальные услуги оплачиваются напрямую их поставщикам, а ремонт и содержание проводятся по мере необходимости и вскладчину.

Все проблемы, возникающие в сфере взаимоотношений с потребителями и поставщиками или подрядчиками можно условно разделить на три группы: экономические, юридические и технические.

Экономические связаны с тем, что услуга (и жилищная, и коммунальная) оплачивается по факту и не всегда в полном размере, а исполнена должна быть на 100 %, причем качественно и в срок. Юридические проблемы – это взаимоотношения с должниками и кредиторами, а также правильное оформление всех документов в процессе оказания услуг ЖКХ. Технические трудности обусловлены стареющим жилищным фондом, который со времен советской власти содержался не всегда должным образом, а также проблемами на рынке труда среди узкоспециальных профессиональных рабочих.

Так сложилось, что руководство управляющей компании «Уралкомп» всю концепцию построения бизнеса создавало, что называется, с нуля. Обучались кадры, причем брали неподготовленных специалистов и давали им возможность получить профильное образование, необходимое для выполнения конкретной задачи в сфере ЖКХ. В штате «Уралкомпа» – только инженерно-технический персонал. Остальные работники – в подрядных организациях: слесари, электрики, дворники, уборщики, лифтеры, связисты, водители и пр. Это принципиальная позиция. С подрядчиком работать проще: не выполнил работы – расторг договор, объявил конкурс и нашел другого.

Почти десять лет назад в структуре управляющей компании появился специальный отдел по работе с жителями, собственниками и нанимателями. Все документы по любым собраниям и заявлениям здесь есть в открытом доступе. Работает круглосуточная аварийно-диспетчерская

служба, которая принимает заявки по всем видам услуг.

У жителей большинства домов «Уралкомпа» – одна квитанция на все услуги: вода, тепло, электричество, содержание и ремонт жилья, домофон, антенна и пр. Наверное, мы практически одни такие остались среди УК. И это тоже была принципиальная позиция: раз УК отвечает за качество исполнения всех услуг, то и получать денежные средства от потребителей должна УК, а далее, в зависимости от объемов и качества потребленной услуги или выполненной работы, – расплачиваться с поставщиками и подрядчиками.

Естественно, в истории «Уралкомпа» были недобросовестные подрядчики, которые скрывались в неизвестном направлении после ремонта крыш или инженерных сетей, не исполнив гарантийных обязательств, не устранив дефектов или не вернув предоплаты.

Но самые большие проблемы были с монополистами – ресурсоснабжающими организациями. Не скрою, но за время нашей долгой, а в этом году будет 20 лет, деятельности в сфере ЖКХ, были разные судебные разбирательства, когда мы были не правы, когда не правы были поставщики ресурсов. Но это обычная юридическая монотонная работа, опыт приходит только благодаря практике.

Сейчас очень модным стало переходить на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО). Раньше это было не очень выгодно УК и ТСЖ. По закону, только собрание собственников могло принять решение об оплате напрямую. Однако, на практике многие УК и ТСЖ уходили на агентские договоры, порой через посредников, то есть использовали не совсем законную, с точки зрения Жилищного кодекса, схему. В итоге жители платили напрямую, а долги все равно числились за УК и ТСЖ, да и за качество услуг им все равно отвечать приходилось. Скажу больше, ранее управляющие организации не могли получить лицензию на осуществление своей деятельности, если бы не имели договоров с РСО.

Недавно ситуация поменялась. И многие УК и ТСЖ переходят на прямые договоры, если не хотят разбираться с коммунальными услугами и их качеством. РСО предложили вариант расторжения договоров, при котором за качество

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

отвечают они сами и сами же разбираются в судах с должниками-потребителями. Теперь это не считается нарушением лицензионных требований.

Но, как обычно, у медали – две стороны. Если в общей квитанции на услуги ЖКХ есть строка «электроэнергия», есть договор УК или ТСЖ с поставщиком электричества, а потребитель является должником, то самый простой способ заставить его платить – отключить электричество в квартире. Естественно, с соблюдением всех процедур, которые законодатель нынче упростил до смс-сообщений. Если электричество житель оплачивает по отдельной квитанции, то УК или ТСЖ, чтобы взыскать с него долг, придется идти самым трудным и менее результативным путем: суд, судебный приказ, отмена его или акт о невозможности взыскания, снова суд, арест имущества, попытка розыска имущества его ближайших родственников и т.д.

К сожалению, российские суды гуманны к должникам-физическим лицам, снижают проценты по долгам до минимума. Однако, в свою очередь, арбитражные суды очень строги к должникам УК и ТСЖ. На моей памяти за 20 лет работы «Уралкмпм» ни разу в суде нам не снизили проценты по долгам перед РСО, хотя всем понятно, что эти долги – долги конечных потребителей-жителей.

Не могу судить те УК и ТСЖ, которые, уходя от сбора денег за коммунальные услуги и от ответственности за их качество, облегчают себе жизнь и превращаются в обслуживающие организации. У каждого – свой путь и своя стратегия построения бизнеса. Могу только сказать, что несколько наших ТСЖ тоже начали работу по переходу к «прямым платежам».

Конечно, основная рутинная работа – это работа с жалобами собственников и потребителей услуг. Большинство из них резонны, но связаны с проблемами технической эксплуатации устаревшего жилищного фонда.

Для контроля за работой УК и ТСЖ была создана инспекция государственного жилищного надзора (ИГЖН). Сталкиваясь с проверками, которые она проводит, можно сказать одно – еще не до конца отлажен механизм справедливости, если можно так выразиться, в предписаниях ИГЖН. К примеру, если дом старше 40 лет, в нем живут малообеспечен-

ные жители, которые не платят необходимые взносы на содержание и ремонт, ИГЖН может сколько угодно штрафовать такие ТСЖ или УК, но мало что изменится в доме, если разбираться только в технической стороне вопроса. Такой подход ИГЖН привел к тому, что ряд УК и ТСЖ проводят ремонт только тогда, когда приходит предписание. Конечно, в полномочиях ИГЖН нет права разбираться в экономической составляющей по конкретному дому. Хотя, логика здесь проста: есть деньги для ремонта – отремонтируй, нет – жди, когда жители оплатят долги, и только тогда отремонтируй. Такой подход был бы правильным, так как вся информация о каждом доме должна быть на интернет-ресурсах: РеформаЖКХ, ГИС ЖКХ.

Может быть, такой подход мотивировал бы жителей платить за услуги ЖКХ вовремя. Сейчас же существенная часть должников предпочитают платить по кредитам в банках, тратить деньги на мебель, машины, одежду, учебы. Потому что они понимают, что выселить из квартиры должника трудно, имущество с торгов можно реализовать только при сопоставимом долге, да и многие должники живут еще в муниципальном жилье.

Конечно, штрафы после проверок ИГЖН сейчас существенные, исчисляются десятками и даже сотнями тысяч рублей. Почти все предписания, за исключением случаев, когда требуется капитальный ремонт дома, можно исправить в установленные инспекцией сроки. Но вот когда требуется капитальный ремонт, то любое предписание, требующее провести ремонт, на который нет ни средств, ни времени, ни решения собственника, в принципе неисполнимо. Приходится УК и ТСЖ платить штрафы за счет своей прибыли, тем самым уменьшая возможность для развития самих ТСЖ и УК. Конечно, ситуация может привести к банкротству, но это риски для любого предприятия малого и среднего бизнеса в стране. Для УК, скорее уж, есть риск лишиться лицензии, если в результате проверок ИГЖН и разбирательств в суде один за другим будут исключены дома конкретной УК.

Кстати, о лицензировании. Как это часто водится в России, идея была благая, но вот реализация подкачала. В итоге почти все недобросовестные УК получили лицензии, а не получили

те, кто уже был пойман правоохранительными органами, или те, кто совсем юридически безграмотен.

Понятно, что за 20 лет существования «Уралкомпа» многие наши коллеги по бизнесу ушли с рынка услуг управления домами, те, кто похитрее – клонировались, банкротились и использовали прочие малозаконные схемы ухода от ответственности. В результате, пострадавшими оказались и собственники, и поставщики ресурсов, и управляющие компании, и товарищества собственников жилья. Причем, правоохранительные органы зачастую не могут помочь добросовестным потребителям, поставщикам, УК или ТСЖ в борьбе с недобросовестными, отправляя их разбираться в судебные инстанции.

Много говорят о том, что сфера ЖКХ – самая криминальная или самая недобросовестная. Думаю, что это не так. На самом деле в сфере ЖКХ действуют те же законы и механизмы, что и в других секторах российской экономи-

ки. Как писал классик, «квартирный вопрос всех нас испортил», потому что он ближе всего к простому обывателю, да и у большинства жителей страны квартира – единственное стоящее имущество, которое можно оставить в наследство. Потому и проблемы эмоционально острее воспринимаются. Естественно, на все это накладываются проблемы общегосударственные, которые касаются всех сфер экономики: неравенство перед законом, отсутствие независимости ветвей власти и неприкосновенности собственности, коррупция, крупные монополисты и прочее.

Поэтому, остается только пожелать всем участникам рынка услуг ЖКХ, кем бы они ни были: монополистом-поставщиком ресурсов или подрядчиком по ремонту домов, крупной управляющей организацией или небольшим товариществом собственников жилья, инспекцией жилищного надзора или правоохранительными органами – терпения и взаимопонимания.

Татьяна ЛУНЕВА,
председатель ЖСК №10
(ул.Г.Успенского,2а)

НАШ ДОМ – НАША КРЕПОСТЬ

– Я являюсь председателем ЖСК 15 лет. Нашему дому уже 50 лет. Солидный возраст. С самого начала это был жилищно-строительный кооператив. Жители чувствовали себя собственниками, самостоятельно и эффективно управляя своим имуществом. Механизм принятия решений в жилищно-строительных кооперативах тоже самый демократичный: одна квартира – один голос, независимо от количества площадей.

Люди сами строили себе жилье, поэтому и отношение к общему имуществу иное, чем у тех, кому квартиры подарили по приватизации. Большинство из новоиспеченных в



90-е годы собственников, таковыми так и не стали...

Сейчас все чаще говорят о том, что массовая приватизация жилья была ошибкой. К примеру, в других европейских странах количество многоквартирных домов, объединенных общей собственностью, по типу наших, составляет порядка 10 процентов, все

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

остальное – государственный или частный найм, либо индивидуальные дома. Кстати, так было и в России когда-то. Основу жилого фонда составляли доходные дома.

Все эти годы нам удавалось спокойно, поэтапно решать многие проблемы. В доме практически полностью отремонтированы системы водоснабжения, электроснабжения, кровля, заменены окна в подъездах, выполнены работы по благоустройству. Единственная субсидия, которой мы воспользовались еще в 2003 году – получили часть средств на ремонт кровли. Да еще детскую площадку оборудовали с помощью нашего депутата, за что мы ему очень благодарны. Все остальные деньги мы собирали сами. Ни разу за все годы собственники не заблокировали ни одной сметы на ремонт, необходимый для дома. И очень дисциплинированно оплачивали дополнительные платежи. Это касается и собственников нежилых помещений.

С принятием Закона о капремонте, который я считаю крайне непродуманным, нас лишили возможности собирать средства самим на необходимые именно нашему дому работы, в том объеме, в котором они именно нам нужны. Конечно, у нас открыт спецсчет. Но возможность распоряжения средствами строго регламентирована. Если мы соберем меньше 50 процентов, то у нас заберут средства обратно на счет регионального оператора. Раз в квартал мы обязаны отчитываться перед инспекцией по градостроительному и жилищному надзору.

Возможно, что тем собственникам, которые так и не поняли своей ответственности за весь дом, а не только за свою квартиру, и нужна такая «принудилка», но у нас своя история. Многолетняя и ответственная. И я думаю, что такая история есть у многих домов в нашей огромной стране. Так зачем стричь всех под одну гребенку? Зачем из Москвы пытаться управлять каждым домом? Если это наши деньги, тогда дайте возможность нашей ревизионной комиссии и жильцам их контролировать. Нам самим, решать, как и когда их потратить. 50 лет мы успешно с этим справлялись. С первых дней существования нашего кооператива у нас была строка – капремонт, закрепленная уставом. Также у нас был ре-

зервный фонд – собирали 1 рубль с квадратного метра на случай чрезвычайных ситуаций. Теперь и этой возможности мы лишились. Платежеспособность жильцов не позволяет. А деньги наши в это время просто лежат на счету, даже не капитализируясь. Дайте уже нам реальное самоуправление, а не фиктивное! Мы на это способны!

Средств на содержание дома в условиях, когда коммунальные расходы составляют львиную часть совокупных платежей граждан, не хватает. Тариф на содержание и текущий ремонт, принимаемый муниципалитетом, является не экономически обоснованным, а просто адекватным выделяемым субсидиям. То есть, условия задачи подгоняются к нужному ответу. Конечно, это создает массу проблем. Например, на обслуживание ВДГО (внутридомовое газовое оборудование) в так называемом муниципальном тарифе не так давно было заложено порядка 10 копеек с квадратного метра. Что мы получили? Многочисленные чрезвычайные ситуации, да еще с человеческими жертвами.

Как вообще можно утверждать единый тариф для всех домов, руководствуясь этажностью и степенью благоустройства? К примеру, у одного дома кровля требует постоянной очистки от снега, у другого – раз за сезон, да и предвидеть, сколько этого снега выпадет, мы никак не можем. У одного дома – большая придомовая территория, у другого маленькая. Есть и, если можно так сказать, индивидуальные «болезни» данного конкретного дома, приобретенные в процессе эксплуатации. Они тоже требуют вложения средств для обеспечения качества жизни жителей.

ТСЖ, как некоммерческой организации, значительно проще разработать свою годовую смету. Управляющие компании в данном случае находятся в самом невыгодном положении, так как они вынуждены работать с фиксированным тарифом – это вообще нонсенс для коммерческой организации. Давайте уж тогда создадим для управляющих компаний особый, социальный бизнес. Кроме того, УК не имеют авторитета среди жильцов. Многочисленные коррупционные скандалы, увод денег, масса материалов в СМИ исключительно негативного характера создали

определенный имидж. Позитивные примеры работы добросовестных УК есть. Хотелось бы, чтобы журналисты и на добрые новости обращали внимание, а не только на скандальные. Многоквартирные дома в любом случае должны кем-то управляться и обслуживаться.

Сложностей в управлении хватает. К примеру, проблема сбора общих собраний собственников. Есть результаты мониторинга по этой теме. В домах, выбравших способ управления УК, на собрания приходит порядка 10 процентов собственников. В ТСЖ/ЖСК – от 30-50 процентов. Наводит на размышления...

ТСЖ/ЖСК ближе к жителю, чем УК. Члены правления и председатель являются одновременно и управленцами, и такими же жителями своего дома. Но ведь невозможно в каждом доме создать ТСЖ, рентабельность не позволяет, да и профессиональные управленцы в дефиците.

Общее собрание собственников – высший орган управления домом. В ТСЖ/ЖСК решения собраний собственников необходимы для придания легитимности работе председателя и правления. А решения эти зависят от того, смогут ли председатель и члены правления грамотно и с уважением к мнению жильцов донести проблемы дома, чтобы люди поняли, проголосовали осознанно, почувствовали себя на собрании ответственными собственниками. Глядя на опыт других пермских ТСЖ, убеждаюсь, что все держится на личной харизме председателя. Помимо того, что он обязан обладать знаниями и навыками, он должен быть личностью, пользоваться уважением жителей дома. Ведь приходится искать выход из различных ситуаций, улаживать конфликты, договариваться со всеми сторонами. Если у председателя есть чувство ответственности перед жильцами, доверившими ему и правлению судьбу своего дома, то все проблемы решаемы.

В последнее время наблюдаю следующее явление. Люди готовы объединиться в ТСЖ, да вот желающих быть председателем – все меньше и меньше. Огромная ответственность! Да и законы достаточно жесткие, предусмотрены штрафы для председателей, а по некоторым вопросам и уголовная ответствен-

ность. А ведь председатель – лицо избранное. Профессии такой нет.

Больше всего в домах, где граждане и хотели бы сформировать ТСЖ, вызывает беспокойство проблема задолженности по платежам. У нас в доме жильцы достаточно дисциплинированно платят за ЖКУ. Но, к сожалению, в этом году я впервые за все годы вынуждена была обратиться в суд по взысканию задолженности. Ситуация может резко ухудшиться, если, например, жителям ряда домов, в том числе и нашему, начнут начислять плату за тепло по тарифу не ТГК-9, как сейчас, а «Пермской сетевой компании» как Единой теплоснабжающей организации. Платежи за тепло поднимутся примерно на 30 процентов. Думаю, что местная власть не должна допустить такого скачка тарифа на тепло для части населения!

Сейчас активно обсуждается тема прямых расчетов ресурсоснабжающих организаций с населением. Понимаю, в связи с чем принимаются такие решения. Масса средств так и не дошла до РСО, осев в карманах настоящих жуликов и воров. Но есть и другая сторона медали. Сегодня УК, ТСЖ, являясь исполнителями коммунальных услуг, работают как с населением, так и с поставщиками, контролируя и количество, и качество коммунального ресурса. А как гражданин один на один будет бороться против корпораций с их возможностями, штатами юристов? А если суды будут проходить по юридическому адресу компаний? Где они находятся сегодня? Насколько поднимутся тарифы для населения при включении в них расходов по прямым расчетам? Есть мнение экспертов, что только начисление, печатание и распространение квитанций поднимет тариф на 10 процентов. А ведь есть еще и личный прием граждан, и работа с населением по взысканию задолженности. Насколько это все «утяжелит» тариф? Думаю, что и здесь вопросы надо решать аккуратно, ответственно и предметно.

На наших встречах с председателями часто возникают вопросы по проверкам надзорных инстанций и выписываемым штрафам. Могу привести пример, когда на один из ЖСК был наложен штраф в 150 тысяч рублей. Предпи-

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

сали устранить нарушения, в том числе, и то, что устранить невозможно, потому что на момент постройки дома были другие стандарты. В результате ЖСК несет расходы на юристов, которые ходят в суды, выплату штрафа. Дом, у которого каждая копейка на счету, остается «оголенным», да и предписание выполнить просто не на что. Не говоря уже о здоровье председателя, которая на собрании получила еще и порцию негатива от жильцов за свою «беззубость» перед проверяющими...

Еще один большой вопрос – электронная система ГИС ЖКХ, на которую потрачено, по официальным источникам, 2,4 млрд рублей. Она должна была внедряться семь лет. Но у нас решили претворить ее в жизнь «стахановскими темпами» за два года. В итоге – работать с ней невозможно: ни собственникам, уровень пользования компьютером которых далек от необходимого, ни управленцам. Мало того, для работы в государственной программе мы понесли расходы, оплачивая электронные печати и доступ в систему. Теперь бухгалтера сходят с ума, пытаюсь загрузить личные кабинеты граждан, а ничего не получается. Система не отлажена. Уже появилась масса мошенников, которые заключают договоры с ТСЖ/ ЖСК, предлагая свои услуги. За неразмещение информации предусмотрен штраф порядка 250 тысяч рублей. А ведь много пожилых председателей ТСЖ, которые никогда в ней не разберутся. Но они опытные хозяйственники. Разве не это самое важное для управления домом?

Система ЖКХ находится в глубочайшем системном кризисе. Бесконечные поправки в законодательстве вносят только хаос и непонимание. Отследить все изменения просто невозможно, да и мало кто уже может понять – зачем это вообще делается, так как вопросов становится все больше, денег все меньше, а обслуживание, в лучшем случае, стоит на месте, никак не гарантируя обеспечения безопасности домов и достойного качества жизни граждан.

Профессиональное сообщество обеспокоено ситуацией в ЖКХ. И, в первую очередь, ставится вопрос: а что мы вообще обслуживаем? Что за общедолевою собственностью? А где эта

собственность зафиксирована? Где ее регистрация? Если придомовая территория хотя бы поставлена на кадастровый учет, то все остальное – некий аморфный объект.

Есть достаточно смелая идея, которую сейчас уже озвучивают. Предлагается провести ревизию объектов общедолевою собственности каждого дома, зарегистрировать и после этого составить учредительный договор между собственниками. В этом документе будут зафиксированы права и обязанности собственников, порядок обслуживания и ремонта конкретных объектов общедолевою собственности конкретного дома, правила проживания в данном доме. Возможно, кто-то не захочет принимать участие в договоренностях, но тогда ему придется подчиниться большинству.

На мой взгляд, это поможет решить много проблем в данном, конкретном доме, а не в некоем усредненном многоквартирном доме. Ведь сегодня практически нет механизмов, чтобы воздействовать на тех собственников, которые за пределами своей квартиры никаких обязанностей не несут. А почему другие должны за них платить, прибирать, беречь имущество? Мы сможем установить четкие и понятные правила игры для всех собственников данного конкретного дома. И если кто-то решил сделать перепланировку со сносом стен, то он должен знать, что в учредительном договоре ясно прописан алгоритм данных работ. Нарушил, не оповестил, не провел предварительную экспертизу, затрещали стены, – восстанавливай за свой счет. Возможно, что в этом конкретном доме в учредительном договоре будут вообще запрещены данные работы. Нарушил? Покинь наш дом.

Когда человек будет покупать квартиру, он будет знакомиться с этим договором и сможет более ответственно принимать решение – жить ли ему вообще в данном доме. Далеко не все со мной согласятся, но мне эта идея нравится. Мне кажется, что тогда мы гордо сможем сказать: наш дом – наша крепость!

Светлана КРАВЦОВА,
заместитель председателя «Ассоциации
непосредственного управления города Перми»

НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ ДОМОВ

г. Пермь, ул. Циолковского, 9, 11, ул. Уральская, 77. 2016г.



Сегодня при въезде в Пермь в микрорайоне Рабочий поселок можно увидеть несколько капитально отремонтированных трехэтажных домов, которые стали украшением этого микрорайона Мотовилихи. Жители уверены, что помогло им в этом непосредственное управление своим домами.

В настоящий момент непосредственное управление (НУ) может осуществляться в доме с количеством квартир до 30 (ч.2 ст. 161 ЖК РФ). Собственники многоквартирных домов с количеством квартир более 30 были обязаны, согласно ФЗ № 255 от 21.07.2014 г., до 1 апреля 2015 сменить форму управления с непосредственного на любую другую. Часть домов перешли из НУ в ТСЖ, другие оспаривают данные

ограничения выбора способа управления в судебном порядке.

В Перми 30 домов с количеством квартир от 8 до 128 находится под непосредственным управлением. Это в основном старые дома, введенные в эксплуатацию в 1928 году и позже, но есть и совсем новые. Практически все они входят в «Ассоциацию непосредственного управления города Перми», основанную в 2013 году.

Состояние домов разное. Новый дом на Шербакова, 43б устраняет недостатки, доставшиеся ему от обанкротившегося застройщика.

На Циолковского, 9 в 2014 году завершился комплексный капитальный ремонт. Уральская, 77, Циолковского, 11, В. Фигнер, 5 находятся в



Дом № 11 по ул. Циолковского г. Пермь
2014г.

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

процессе капитального ремонта. По Индустриализации, 4, 6 в настоящий момент проводится конкурс по выбору подрядной организации для проведения капитального ремонта. По Лебедева, 10 и Уральской, 82 проведены детально-инструментальные обследования. По Лебедева, 10 составлен проект капитального ремонта. В остальных домах капитальный ремонт никогда не проводился.

В последнее время собственники все чаще обращаются в суд, обязывая администрацию города осуществить капитальный ремонт за счет бюджета города. На сегодняшний день, помимо перечисленных выше, выиграны суды по проведению капитального ремонта в домах на Уральской, 91, Репина, 14. В судебном процессе находится Ленина, 7а.

Главная проблема, которая возникает при проведении капитального ремонта – отсутствие специалистов, выполняющих определенную работу (кровельщиков, каменщиков и т.д.), и замена их «мастерами на все руки», то есть людьми без специального образования, но «с опытом работы», который зачастую ничем не подтверждается.

Большая часть домов в НУ с управляющими компаниями не взаимодействуют, предпочитая работать по договорам подряда с физическими лицами, другие – нанимают УК на аварийное обслуживание с оплатой по факту выполненных работ, либо с фиксированной ежемесячной абонентской платой.

С ресурсоснабжающими организациями у собственников индивидуальные прямые договора, то есть каждый владелец платит напрямую РСО, не зависимо от платежей соседа (не путать с прямыми платежами на счет РСО, при этом у РСО договор с ТСЖ или УК, то есть управляющая организация все равно обязана произвести оплату в полном объеме, иначе



г. Пермь, ул. Уральская 77, 2013г.



г. Пермь, ул. Циолковского, 9, 2013г.

РСО будет взыскивать долг со счета организации, а та, в свою очередь, с неплательщика).

Главные плюсы НУ:

1. Обязанность РСО заключить договор с каждым собственником (отсутствие круговой поруки по платежам).
2. Все решения принимаются на общем собрании;
3. Сведение расходов на управление к минимуму.

По большому счету создать команду для непосредственного управления несложно. Для начала достаточно от 2-х до 5-ти человек, в зависимости от площади дома. Как показывает практика, со временем собственники, понимая, что могут влиять на управление своим домом, начинают проявлять инициативу и включаться в работу.

Галина ВШИВКОВА,
организатор-руководитель «Школы ЖКХ» института повышения
квалификации – РМЦПК, кандидат экономических наук



УМНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ТРЕБУЕТ ЗНАНИЙ

«Нас все обманывают», – твердят собственники квартир. Им вторят эксперты из многочисленных телевизионных программ, авторы статей в газетах и журналах. Сюда же добавляются слухи, страшные жилищно-коммунальные истории, которые распространяются очень быстро. И впоследствии уже трудно отличить правду от вымысла, и тем более, понять, кто прав, а кто виноват, и самое главное – что делать?

Не все понимают, что многие такие материалы кто-то оплачивает. Как следствие, в них излагается скрытая позиция заказчиков. Именно им выгодно, чтобы большинство думало так, а не иначе. А вера в слово, произнесенное с экрана, или напечатанное в газете, по-прежнему сильна. Как говорится, «Что написано пером, не вырубишь топором».

Домыслы, необъективная, и иногда и просто ложная информация разрушают то ценное, что есть у многих, а другие об этом только мечтают – это отдельное пространство, где можно комфортно и безопасно жить человеку и его семье. Самая большая ценность этого пространства – квартира в многоквартирном доме или отдельно стоящий жилой дом.

Эту ценность можно сравнить со здоровьем человека, в котором все органы живут во взаимодействии, и если один орган не здоров, то это отражается на остальных. Всё зависит от первоначального диагноза. И если диагноз поставит некомпетентный специалист, то человек заболевает серьезно, и вылечиться ему бывает, как правило, очень сложно. Его продолжают лечить, выписывая все новые средств и увеличивая дозу принимаемых лекарств. Но

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

ничего не помогает. Проблема в том, что нужно оспаривать первоначальный диагноз, а это не принято. Получается, одно лечим, другое калечим.

Многokвартирный дом (МКД) и живущие в нем люди – это тоже единый организм, состоящий из различных «органов» – жилых и не жилых помещений, «кровеносной системой» которого являются сети газа, электро, водоснабжения и отопления. Но многие собственники живут в обособленности, не взаимодействуя друг с другом в вопросах управления, содержания, бережного сохранения общего имущества. «Моя квартира (или нежилое помещение), – что хочу, то и делаю, и меня не интересуют чужое мнение», – такое часто можно услышать. А то, что собственник разрушает единое целое, он об этом не знает, не догадывается, либо притворяется, в надежде «не пойман не вор», и проблема «рассосется» как-нибудь сама.

И как вы себе представляете человека, в организме которого каждый орган считает себя важным, и перестает выполнять возложенные на него общие функции? Другой вопрос, что даже желающие совместно управлять домом, часто не знают, как это сделать. Вот говорят, что красота спасет мир. А что же спасет наше ЖКХ?

Я считаю - знания. Для этого и создана Школа грамотного собственника. Те, кто у нас учился, подтверждают это отзывами и благодарностями. Они получили инструмент, а уж как они им распорядятся, зависит от них самих.

Пока чувства и знания собственника помещения в многоквартирном доме не поселятся в душе каждого гражданина (когда он сначала будет думать как грамотный собственник, и только потом как грамотный потребитель), никакой реформы в ЖКХ не будет.

Но в настоящее время грамотный собственник никому не нужен, включая и его самого. Свои деньги в образование он вкладывать не хочет, а бесплатное образование не в его пользу. И до тех пор, пока он не будет понимать, как совместно проживать в многоквартирном доме, формировать бюджет дома, определять первоочередные задачи, утверждать статьи расходов до конца текущего года, на следующий год, в пределах утвержденных ими тари-

фов, – так и будут все жить, как лебедь, рак и щука из басни Крылова.

Страх и безграмотность разрушают наши многоквартирные дома. Страх сказать правду собственникам, которую, тем не менее, необходимо знать, чтобы понимать, что, на самом деле, происходит в сфере управления домов, и что с этим делать.

Экспресс-семинар по управлению многоквартирным домом

Первый урок. *Существует два вида собраний, которым присущи свои вопросы, и поэтому требуется много времени для подготовки и проведения этих совместных мероприятий собственников помещений многоквартирного дома и членов ТСЖ, ЖСК, ЖК. Нужно печатать, разносить, потом собирать документы, оформлять разные протоколы счетных комиссий и собраний. А собственники саботируют процесс и не приходят на собрания, не понимая, как это важно. Этим пользуются организации, желающие получить средства граждан. Например, договор аренды подписан не выбранным всеми собственниками лицом, а председателем ТСЖ и т.д.*

Второй урок.

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливают не председатели или члены правления ТСЖ, а Региональная комиссия по тарифам Пермского края (РСТ ПК), которая утверждает их по предложению монополистов. И чтобы размер совокупного платежа граждан за услуги ЖКХ укладывался в предельный индекс, тарифы стали утверждаться с 1 июля текущего года на календарный год, т.е. до 30 июня последующего года.

Третий урок.

Тарифы на текущий ремонт, содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома очень малы, их нужно увеличить. Только собственники не утверждают расходы по каждой статье, наивно полагая, что эти затраты должны быть произведены за счет ТСЖ, не понимая, что средств в ТСЖ нет, и никто бесплатно работать не будет. И если часть собственников не будет своевременно оплачивать даже те неболь-

шие тарифы, которые есть, то выполнить работы качественно невозможно.

При этом представители государственных органов и аффилированные средства массовой информации дезинформируют население, утверждая, что все ремонты должны производиться за счет ТСЖ, но не договаривают, что для этого нужно повысить тариф. Вследствие таких недомолвок не совсем грамотные собственники начинают писать жалобы и заявления на бездействие ТСЖ, менять председателя или членов правления, менять способ управления, избирая новых руководителей-управленцев, выращивать безответственных собственников-недоимщиков, которые накопив очень существенную сумму долга, начинают инициировать смену власти, чтобы уйти от оплаты.

Четвертый урок.

Собственники помещений обязаны оплачивать все ресурсы, поступающие к границе МКД по тарифу, утвержденному РСТ, независимо от того, качественные они или нет. И если часть собственников обманывает бухгалтера ТСЖ, сообщая заниженное количество ресурса, то все реально потребленное попадает в ОДН, увеличивая его в разы. Бухгалтера начинают занижать ОДН, чтобы

не раздражать граждан, тем самым, оказывая медвежью услугу. Поставщики все равно взыскивают свои средства, но уже через суд, включая проценты. Деньги на штрафы идут расчетного счета ТСЖ, т.е. за счет текущего ремонта и содержания.

Пятый урок.

За последние 20 лет, в течение которых продолжается реформа ЖКХ, внесены многочисленные изменения в работу контролирующих органов (Роспотребнадзор, Инспекция государственного жилищного надзора, Ростехнадзор, Госпотребнадзор и т.д.). Согласно этим изменениям, всю ответственность за действия или бездействия собственников несёт юридическое лицо ТСЖ или УК, которое контролирующие органы по жалобам и заявлениям граждан штрафуют, несмотря на то, что по формальному признаку ТСЖ и УК не виноваты. Они по общедомовым трубам транспортируют в квартиры то, что им поставили на границу многоквартирного дома, а собственники производят перепланировки в квартирах, меняют общедомовые стояки, не спрашивая разрешения и не согласовывая свои действия с ТСЖ, ЖСК или УК. Вот несколько примеров причин жалоб и последующих штрафов: отсутствует давление, и на



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

верхних этажах холодная и горячая вода бежит очень плохо; горячая вода не горячая, а чуть теплая; батареи чуть теплые в холодные дни или очень горячие в теплые дни; перегородки на лестничных площадках – так называемые «карманы»; складирование на балконах; обустройство в подвалах хранилищ граждан; хранение вещей гражданами на лестничных площадках; переоборудование балконов в теплые комнаты без соответствующих документов и т.д.

Бизнес объединяется под флагами различных партий, вкладывает средства в содержание некоммерческих организаций и сообществ, тем самым, лоббирует изменения в законах в свою пользу, чтобы в будущем зарабатывать, а доверчивым гражданам это преподносится как благо.

Каков итог этого страха и неправды?

Наш многоквартирный дом постоянно натывается на подводные камни-риффы, получает «ссадины», «переломы», которые надо лечить, и на это нужны средства, вследствие чего увеличиваются либо тарифы, либо разовые сборы-поборы. Денег становится всё меньше. И что делают в этом случае собственники? Они меняют управляющий орган, при этом руководствуются не знаниями и опытом, а только ценой вопроса, выбирая самый дешёвый вариант. Хотя на первом месте должны стоять знания, практический опыт, положительные отзывы собственников других многоквартирных домов. Но собственники меняют команду управления, влезают в долги и начинают повторять те же ошибки. Снова экономят на органах управления, своевременном текущем и капитальном ремонте.

При этом подводных камней становится всё больше по причине некомпетентности тех, кто пишет новые и вносит изменения в существующие многочисленные нормативно-правовые акты в сфере содержания и управления домами, так как жизнь не стоит на месте и создаёт совместно с человеком новые препятствия (например, разрушение МКД, взрывы газа в квартирах, устройство саун и бассейнов и т.д.).

Я вижу идеальный вариант управления ТСЖ+УК. ТСЖ как контролер и заказчик услуг, а управляющие должны быть менеджерами, организаторами.

Собственники должны помнить, что имуществом и денежными средствами должна управлять грамотная команда, которую нужно выучить или нанять специалистов, имеющих не только практический опыт в ЖКХ, но специальное стандартное образование в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома. Живут собственники слухами и поисками бесплатных консультаций, обвиняют председателей в растрате средств собственников на обучение, вместо того, чтобы осознать необходимость получения специальных и концентрированных знаний в сфере управления денежными средствами своего дома на площадке образовательного центра. Мы располагаем не только теоретическим, но и практическим материалом по всем вопросам.

К сожалению, у нас до сих пор в стране в сфере высшего образования нет профильных факультетов по обучению специалистов отрасли ЖКХ. Образование в отрасли ЖКХ начинает развиваться в сфере дополнительного образования через курсы повышения квалификации, переподготовки кадров.

Знания – дощечка для латания дырки в финансовом заборе МКД. Это финансовая защита для безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

Для сохранения жилого фонда и финансовых средств граждан-собственников помещений многоквартирных домов г. Перми и Пермского края нашей кафедрой были разработаны и утверждены Научным Советом следующие образовательные программы:

Для граждан

1. «Место и роль граждан при совместном пользовании общедомовым имуществом и придомовой территорией в создании благоприятной, комфортной и безопасной среды проживания» (30 часов).

2. «Бухгалтер ТСЖ» (108 часов).

Для ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК

3. «Экономика и управление на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства» (255 часов).

4. «Экономика и управление многоквартирного дома» (72 часа).

5. Бухгалтерский учет при управлении многоквартирным домом (72 часа).

ПРОСВЕТИТЕЛЬ АНДРЕЙ ЖУКОВ



В 2016 году скорпостижно скончался Андрей Жуков – эксперт, гражданский активист, один из лидеров движения по жилищному просвещению, самоуправлению, руководитель «Пермского Фонда содействия ТСЖ» и «Центра социальных инициатив». Ему был всего 51 год...

Андрей Жуков закончил Пермский государственный университет по специальности история. Преподавал, занимался общественной и предпринимательской деятельностью. В 1997-2001 гг. принимал активное участие в формировании советов территориального общественно-го самоуправления, с января 1999 года являясь председателем правления ПОО «Центра социальных инициатив». Автор, разработчик и руководитель социальных проектов, специализированных методик.

С февраля 2007 года – исполнительный директор НО «Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья». С 2009 года – член Общественно-консультативного совета при Пермском управлении Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации, Общественного совета при Пермской городской Думе, Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ Пермского края, входил в состав рабочей группы по вопросам ЖКХ.

В качестве руководителя участвовал в разработке и реализации проектов: «Создание системы территориального общественного самоуправления в микрорайоне «Садовый» Мотовилихинского района города Перми», «Подготов-

ка специалистов по разрешению конфликтов в городском сообществе», «Следующий шаг – мониторинг и оценка муниципальных целевых программ социальной направленности в Приволжско-Уральском регионе», «Методическое и организационно-правовое обеспечение поддержки социальных инициатив местного населения».

В 2002 году участвовал в разработке областной целевой Программы «Молодежь Прикамья на 2002-2005 годы». В 2004 году – областной целевой Программы «Обеспечение жильем молодых семей в Пермской области на 2005-2010 годы», в 2006 году – ведомственной целевой программы «Создание условий для управления многоквартирными домами в городе Перми на 2007-2009 годы».

Участвовал в разработке и реализации проектов: «Повышение эффективности управления

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

жилищной сферой в г. Пермь», «Качество управления жильем – способы оценки», «Центр информационно-методической поддержки населения по вопросам эффективного управления многоквартирными домами», «Общественный мониторинг качества управления многоквартирными домами» и др. Руководитель работ в рамках 8 государственных и муниципальных заказов на исследовательские работы в сфере социальной политики.

Автор и редактор материалов для 11 изданий «Центра социальных инициатив». Являлся региональным координатором проекта «Социальная интеграция инвалидов в Приволжском федеральном округе» в рамках программы сотрудничества ЕС-Россия.

В 2006 году по заказу Министерства социального развития Пермского края выполнял работы по теме «Стандартизация социального обслуживания населения в Пермском крае». Объектом исследования являлась система социального обслуживания населения в регионе, включающая комплекс услуг, осуществляемых государственными учреждениями и некоммерческими организациями.

Разрабатывал перечень гарантированных государством социальных услуг, предоставляемых населению Пермского края и государственный стандарт социального обслуживания населения в Пермском крае, проводил систематизацию социальных услуг, предоставляемых населению Пермского края. В итоге – появилась методика расчета тарифов на социальные услуги, оказываемые социальными службами, и произведен расчет тарифов в соответствии с разработанной методикой.

В 2008 году – руководитель проекта «НКО на рынке социальных услуг – «Большой барьерный риф». Цель – изучение системы факторов, влияющих на формирование рынка социальных услуг с активным участием на этом рынке некоммерческих организаций.

В 2014-м году проводил масштабное и всестороннее исследование «Управление многоквартирным домом: становление взаимодействия».

2015 год – начало реализации проекта «Защита прав потребителей в сфере управления многоквартирными домами и «социально ис-

ключенных» граждан в условиях изменений жилищного законодательства». Работа не завершена...

Татьяна МАРГОЛИНА, Уполномоченный по правам человека в Пермском крае:

– Андрей Жуков был одним из лидеров гражданского общества, человеком высокой проектной культуры, умеющий видеть и решать проблемы технологически. Он способствовал развитию новых институтов собственников, его технологии снижения конфликтности внедряются в Перми, а проектная деятельность известна далеко за пределами края.

Владимир Макаренко, консультант ТОС «Заречный»:

– С Андреем Жуковым работал с того времени, как он возглавил «Фонд содействия ТСЖ». Он умел кратко, точно и наглядно представить информацию по многообразной деятельности управляющих организаций в многоквартирных домах. Брошюры, презентации, созданные им на актуальные темы ЖКХ и управления МКД, становились настольными книгами для многих. Это очень полезно как для начинающих председателей ТСЖ и активных жителей, так и для работающих не первый год. Особенно полезны были для нас, организованные Жуковым встречи со специалистами из «Центра социальных инициатив». Не так легко такие встречи организовать и провести с пользой для всех участников. С любой нестандартной ситуацией и проблемами я всегда мог обратиться к нему и квалифицированная помощь была оказана.

Алевтина Севостьянова, председатель ТОС «Владимирский»:

– С Андреем Алексеевичем мы начали совместную работу в 2011 году. Все начиналось с семинаров по тем проблемам, которые возникали у жителей при взаимодействии с УК. Вступили в силу поправки к ЖК РФ, где ключевым моментом было введение механизма взаимодействия собственников и УК, создание Советов многоквартирных домов. Участие в этом проекте было и познавательно и увлекательно. Наш общественный центр «Владимирский» был одной из пяти пилотных площадок, где проводились семинары, тренинги, презентации, происходил обмен опытом. Жители с огромным

интересом посещали занятия. Результатом этой работы стало появление Советов МКД с их полномочными функциями и статусом.

Следующий 2013 год был посвящен взаимодействию Советов МКД с УК, разрешению конфликтных ситуаций между собственниками, членами Совета, с УК. Эта работа, которой занимался Андрей Алексеевич, давала знания и приносила огромную пользу для всех. В любое время можно было получить у него консультацию. Председатели ТСЖ, МКД доверяли Андрею Алексеевичу и его команде, и считали, что только там можно получить исчерпывающие ответы на все вопросы по проблемам в сфере ЖКХ. Мы благодарны ему за все, чему он нас учил.

Олег Смирнов, консультант отдела коммунальной инфраструктуры и энергосбережения Министерства строительства и ЖКХ Пермского края:

– С Андреем Алексеевичем посчастливилось работать более 10 лет. Подкупала его образованность, стремление к чему-то новому, желание внести свой вклад в столь сложную и противоречивую сферу, как ЖКХ. Здесь он шел впереди времени, болезненно переживал, когда сталкивался с правовым и человеческим невежеством, а то и прямой глупостью, которых немало в данной сфере... При этом верил в свое дело. Пожалуй, он был лучшим методистом отрасли федерального уровня, его знали и уважали на всех уровнях. А еще он был стилистически внешне, но и в общении, выступлениях перед людьми... Увы, таких в крае просто нет и похоже в обозримом будущем не будет... Но память об Андрее, его работы и издания остались.

Людмила Шабанова, директор МКУ «Пермское городское лесничество»:

– Мы с Андреем познакомились в 2001 году. В это время некоммерческий сектор был на подъеме в силу различных обстоятельств. Я, вместе с новой командой Ю.Трутнева, пришла работать в краевую администрацию и занималась организацией конкурсов социальных проектов. Потребность в обучении желающих участвовать в этих конкурсах была очень большой. Так случилось, что мы с Андреем нашли общие идеи и начали проводить семинары по

всей территории края. Вместе с тем мы разрабатывали массу методических материалов, связанных с организацией конкурсов, а также с разработкой проектов и отчетности по ним. Всего было издано 6 брошюр, которые до сих пор используются теми, кто пишет и реализует проекты. Что можно сказать об Андрее как о человеке и специалисте?

Первое – это честность. За все это время обмана по отношению к другим людям с его стороны не было. По-моему, это самое лучшее качество, которое редко встречается в людях. Он мог открыто говорить о своем мнении.

Второе – пунктуальность, обязательность в словах и действиях. Третье – надежность, ответственность. Он всегда отвечал за действия и их последствия. Ну, и, конечно, коммуникабельность – умение общаться с людьми, находить общий язык – очень хорошая черта Андрея как делового человека. Коммуникабельность являлась одним из качеств его успешности.

Татьяна Лунева, консультант ТОС «Центральный», председатель правления ЖСК:

– Андрей хорошо понимал, что все, что связано с ЖКХ, это не просто бизнес, а, если можно так сформулировать, социальный бизнес. И делал все, что от него зависело, чтобы все участники этого сложного процесса понимали, как и что нужно делать, чтобы минимизировать последствия, с одной стороны, хаотичного законотворчества и непрофессионализма, с другой.

Он очень плотно занимался вопросами конфликтов между управленцами и жильцами. Скрупулезно, путем опросов, составлял статистику наиболее часто встречающихся конфликтов, их природу и пути решения. Умел видеть за частными случаями общие тенденции. Проводил семинары и тренинги с участием управляющих организаций (УК, ТСЖ, ЖСК), помощников депутатов, представителей СМИ, выпускал информационные сборники с результатами таких встреч.

Андрей первым провел ряд семинаров по внедрению системы ГИС ЖКХ. Данная тема сложна настолько, что мало кто решается проводить на эту тему встречи. Андрей сделал все, что смог. Он привлек к данному закону внимание управленцев, многие из которых вообще только на семинарах и узнали о ГИС ЖКХ. И не

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

испугался обозначить вопросы, в которых и сам пока не сориентировался. Главное было достигнуто – информация донесена!

Андрей оказывал огромную методическую помощь гражданам в формировании ТСЖ в многоквартирных домах. Город Пермь – на одном из первых мест в стране (если только не на первом) по формированию ТСЖ. Наш опыт обобщается на всероссийских семинарах. И в этом тоже огромная заслуга именно Андрея. ТСЖ – это самоуправление, это формирование той самой гражданской позиции, о которой столько говорится. Начните с ответственности не просто за себя, а за своих соседей, собственников этого общего жилища – вашего дома. Ощутите последствия принятия или непринятия важных решений. Поймите, что ежегодное собрание – это та начальная ступенька к гражданскому обществу, за которой встанет следующая – ответственность за свой район, город, страну! К сожалению, в последнее время вольно или невольно идет сворачивание процесса самоуправления на всех уровнях. Идет путем жесточайшей зарегламентированности процесса со стороны законодателей. Андрей был аналитиком и реалистом. Умел найти ту тончайшую тропинку, по которой можно было пройти...

Мне очень и очень сложно подвести итог деятельности Андрея. После него остались статьи, брошюры, сборники. В них напечатано его имя: А.А. Жуков. Говорят, что незаменимых людей нет. Это – неправда! Есть! Андрея заменить не-

кем! Наверное, кто-то встанет на его место, будет заниматься его тематикой, возможно будет делать это очень хорошо... Но так, как это делал Андрей – интеллигентно, бережно, деликатно – не получится.

Андрей был настоящим другом. На него можно было положиться и, даже, когда он говорил, что помочь не сможет, я всегда знала, что он все равно сделает все возможное. Есть традиционные, общепринятые слова, которые говорят об умершем человеке – светлая память... Да, память! Да, светлая!

Ассоциация «Пермская СРО ЖКХ»:

– Андрей Алексеевич проделывал огромную работу по исследованию, сбору, анализу и распространению информации для жителей. Нам, действительно, еще только предстоит оценить масштаб потери. Но главное – этот человек, настоящий эксперт, всегда будет ориентиром, примером, который поможет отделять «зерна от плевел», видеть людей случайных, корыстных, удовлетворяющих только свои амбиции. Он честно и скромно служил делу жилищного просвещения, и его труд, а он сделал очень много за свою короткую жизнь, не пропадет. Когда уйдут из этой сферы аферисты всех мастей, когда собственники снова вздохнут свободно, тогда им очень понадобятся все эти материалы, чтобы управлять своими домами и быть гражданами. Другого выхода нет.

Утрата <http://www.csiconsulting.ru/books.php>

АРХИТЕКТУРА ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА



«Утро 14 сентября было в полном смысле прекрасное. Солнце так приветливо облило Пермь своими тёплыми лучами, такую жизнь наполнило воздух, так сладко защебетали птички на деревьях, что трудно было видеть в этом предзнаменование чего-нибудь недоброго. Пермь, несмотря на тревожные ожидания свои, толпами повалили в церкви праздновать Воздвижение Честного и Животворящего Креста... О, как многим из них памятно это прекрасное утро!..

...Наступила ночь; страшное зарево заиграло на небе, и город весь потонул в огне... Между бульваром и нашей фабрикою все пространство загорелось огнями костров, и, как днем, можно было видеть жителей, выехавших в поле из города с их имуществами. Тот же крик, что и накануне, «слушай!» раздавался в тысяче отголосков, но уже не слышно было ни «послушай!», ни «подсматривай!».

Было не до шуток и смеха... Сердце поворачивается, когда я вспомню то, что видел в эту ночь! Было не до церемоний, не до поддержания собственного достоинства — аристократы, перемешанные с плебеями, кого в чем застал пожар и что на ком уцелело во время общей суматохи, в беспорядке бродили между грудями спасённого в самом жалком виде имущества... Раздавался крик голодных и напуганных детей, стенания и вопли взрослых, из которых многие лишились последнего, бабы голосили на разные тоны... все измученные, убитые горем, с мыслию о котором ещё не успели свыкнуться...

Не дай Бог быть свидетелем в другой раз подобной сцены!»

Из воспоминаний **Дмитрия Смышляева** (1828—1893) — журналиста, краеведа, этнографа, библиографа.

Геннадий ВОЖЕННИКОВ, архитектор, реставратор. Учредитель, директор в компании ООО «Студия-М».

– **Геннадий Викторович, можно ли сказать, что пожар 1842 года, уничтоживший большую часть города, стал знаковым событием, в том числе и в истории градостроительства Перми?**

– Пожар фактически уничтожил старую, в чем-то очень красивую Пермь. Выгорел практически весь город. Тогда это была не такая большая территория, как сейчас, – не случайно Горьковский сад назывался загородным.

Постепенно начался переход от деревянного города к каменному. Массово стали появляться фундаменты у зданий. До этого жилые дома были рассчитаны лет на 20-25, и нижние венцы промазывались известью и устанавливались на выровненную песком площадку, а деревянные полы клали прямо на землю. Знаменитая история, когда к приезду императора Александра II в Перми успели сделать тротуары. Из домов в срочном порядке вынесли эти дощатые настилы и уложили вдоль дорог.

Сегодня, когда мы смотрим на сохранившиеся деревянные дома, нам кажется, что они низкие, маленькие. Многие удивляются, как люди в эти ворота проходили? Но дело в том, что так назы-

ИСТОРИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ваемый культурный слой, все то, что оседает на земле в процессе жизнедеятельности, в Перми поднялся примерно на 70 см. Когда идут раскопки, то в некоторых местах можно отчетливо увидеть срез времен, обратный отсчет: советский период, дореволюционный, и только потом, на глубине 1 метр и больше – родной цоколь.

– Что можно сказать о домах Перми, уцелевших после пожара? Приходилось ли Вам их реставрировать?

– Все эти здания, их не так много, являются объектами культурного наследия. История каждого дома уникальна. Не так много было денег в то время, когда их строили, но как говорится, голь на выдумки хитра. Архитекторам того времени удавалось применить настоящие прорывные технологии. Наш знаменитый архитектор **Иван Свиязев** этим занимался. Например, Дом благородного собрания – колонны внутри деревянные, но это здание можно было бы не подвергать реконструкции, если бы сохранили вентиляционные отверстия. Свиязев придумал уникальную систему вентиляции, которая позволяла проветривать и осушать деревянные конструкции, и они могли «жить» очень много лет.

Венец его творения – это частный жилой дом по Горького, 30. Я делал проект его реставрации. Там были обнаружены уникальные системы вентиляции и отопления «в одном флаконе». Можете себе представить, что во второй половине 19 века уже была некая

имитация современной системы кондиционирования, причем очень успешная.

Ноу-хау Свиязева заключалось в том, что он создавал полость между первым и вторым этажом дома, примерно 70 см высотой. На первом этаже – кухня, помещения для слуг, а второй этаж – для хозяев. Перекрытия между ними были выполнены из бревенчатого наката и посыпаны обожженным песком для того, чтобы была звукоизоляция. Песок – сильнейший звукоизоляционный материал. Зимой, когда внизу топится печь, готовится еда, вся эта полость прогревается, и образуется гигантский резервуар теплого воздуха. Внутри кирпичной стены, ближе к внутренним помещениям, были веером выло-



жены воздушные каналы. Воздух разогревался и шел вверх. Такая принудительная вентиляция. Зимой – теплая, а летом – прохладная. Насколько глубоко, опережая время, мыслил архитектор Иван Свиязев!

– За счет чего удалось в достаточно короткие сроки создать новую архитектуру, строгую планировку улиц?

– Огромную роль в этом сыграло то, что вдоль Перми стала проходить железная дорога, благодаря которой появились так называемые скороспелые миллионщики. Это те, кто получили подряды на железную дорогу и мгновенно стали очень богатыми людьми. Огромные, шальные деньги по тем временам. Но они не были выброшены на ветер. Фактически улица Сибирская, которая, по сути, была просекой в лесу, стала превращаться в центральную улицу с богатыми каменными домами. Их строили настоящие мастера. Сейчас работают по-другому – выполнили заказ, и все.

А ведь раньше это были традиции, целая наука. Навыки передавались из поколения в поколение. Каждый хотел доказать свое мастерство.

Работник, который делал сруб с одной стороны дома, соревновался с тем, кто работал с другой стороны. Не только архитекторы, но и строители тех лет хотели все время совершенствоваться и делать город красивым.

Вторая причина – это промышленная революция в России. В Перми, а еще чаще за ее пределами, появляются красивые храмы. И в этой работе архитекторы стараются сделать что-то уникальное, необычное. Так, у храма Успения Божьей Матери на Егошихинском кладбище – плоское перекрытие. Это было непривычно в то время, ведь у всех церквей были своды.

– С какими проблемами в то время сталкивались застройщики?

– Удивительно, но сейчас мы столкнулись с теми же проблемами, которые стояли перед людьми, жившими в старой Перми. Город постоянно подтапливало дождевыми стоками, река Кама заливала северную часть города. Я реставрировал здание конторы братьев Каменских на улице Монастырской, сейчас это ресторан «Экспедиция», и мне попалась фотография, где на переднем плане, на уровне



ИСТОРИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

окон второго этажа, плывет лодка. Если после постройки камской ГЭС Кама стала беспокоить пермяков гораздо реже, то дождями нас подтапливает каждое лето.

А вот при губернаторе **Карле Модерахе** и долгое время после его правления таких проблем не было, потому что он мыслил глобально, заранее продумав и вопрос с отведением воды. Не только вдоль городских дорог делали каналы для отведения воды с мостиками, но вокруг города были сделаны отводные перехватывающие каналы, которые не позволяли его затапливать с южной стороны. Он же изначально правильно спроектировал город, заложив кварталы, разбив четкую уличную сетку.

А сегодня мы снова сталкиваемся с проблемой высоких грунтовых вод, подтопления фундаментов и подвалов домов, потому что наш город изрезан маленькими речками. Они в трубах, но их состояние оставляет желать лучшего, происходят постоянные подтопления.

– Чем интересна застройка старой Перми? Она не была такой хаотичной как сейчас?

– Люди жили принципиально иначе. На красную линию квартала выходил фасад дома той или иной красоты, в глубину квартала уходили огороды и хозяйственные постройки. Во дворе здания сегодняшней городской администрации, например, были конюшни. У людей был свой двор, своя земля, на первых этажах домов располагались лавки, места часто сдавали в аренду. На втором жили сами хозяева.

Главное же в архитектуре старой Перми – это совсем другой градостроительный подход. Самые высокие здания, доминанты – это колокольни храмов. Исходили из того, что Храм – это отражение Господа, человек создан по образу и подобию Божьему, и пропорции человеческого тела изначально укладывались в архитектуре фасада. Эта система пропорционирования видна абсолютно четко. Она заложена и в мечетях, и в католических постройках того времени, так как их проектировали пермские архитекторы.

Я изучал эту тему, математически просчитал, и могу доказать, что в Перми застройка на несколько кварталов вокруг храма копировала его пропорции с точностью до 2-3 знаков после запятой. Это удивительно, но была целая наука,

направленная на то, чтобы человек воспринимал здание своим, родным, комфортным. Такой дом приятен взгляду, в него хочется войти, потому что мы видим формы, пропорции, привычные для нас, а не коробку обезличенную.

Даже после революции Россия еще жила этой архитектурой. Сталинский ампиризм базировался на этих же принципах, на системе пропорционирования. Любой дом сталинского ампира, который мы с вами видим в Перми – он родней и ближе человеку. У людей появилась возможность поселиться в красивейших зданиях. Возьмем, к примеру, тихий Компрос. Он строился как единый ансамбль, включая дворец Солдатова.

– Почему эта традиция была утрачена? Может ли она вернуться?

– К сожалению, архитекторы, работавшие в этой традиции, остановились. А произошло это, когда к власти пришел Никита Хрущев, и началась борьба «с архитектурными излишествами». Это была целенаправленная политическая установка по всей стране. Архитектура очень сильно пострадала именно в этот период, а не после революции. Ведь тогда у нас появился конструктивизм, который известен во всем мире больше, чем храм Василия Блаженного. На Урале конструктивизма очень много – это было огромное направление в архитектуре.

Нужно было менять социальные установки в обществе. Массовое обнищание страны, экономическая отсталость, гонка вооружений – все это сказывалось на строительстве жилых домов. Нужно было расселять людей из бараков, но делать это как можно более экономичным способом. Так появились «хрущевки». Проектирование такого жилья развивало науку эргономику. Человек, сидя на кухне, не вставая, мог дотянуться до любого угла и нужного предмета. Эргономика как наука, кстати, принесла большую пользу и в космической отрасли. Но железный занавес, по сути, оторвал советских архитекторов от всего мира. В изоляции, на протяжении нескольких десятилетий, происходила деградация, так как штамповали типовые проекты.

Но даже не это самое страшное в советском периоде. А то, что, начиная с конструктивизма разрушалась традиция воспитания в семье.



Так называемый Дом одиночек (гостиница Центральная), соцгородки – это пропаганда такого образа жизни, когда ребенка воспитывает государство, а родители не должны отвлекаться от работы, от задач, поставленных государ-

ством. Насколько это противоречит русским традициям, когда несколько поколений жили вместе, почитали старших! Это было насильственное отторжение человека от православной веры и культуры.

ИСТОРИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

– **Что происходит в Перми сегодня? Почему нет продуманной комплексной жилой застройки?**

– Новая застройка преследует коммерческие интересы. Архитектура утратила социальные функции. Мне категорически не нравятся современные жилые комплексы. Мы обустроиваем стенами квартал, живем, загнанные в «коробки», а во дворе делаем маленькую лужайку, где должны «пасть» дети. На Западе строят дома небольшой этажности, с придомовыми территориями, с пространством для жизни семьи. А мы полностью отрываем себя от земли – вот что ужасно.

– **Сегодня многие пермяки уезжают за город, строят частные жилые дома.**

– Я тоже считал себя урбанизированным человеком, но переехав за город, я теперь не понимаю, как я здесь жил! Лучше и дешевле построить себе самый простой каркасный домик, хоть на каком-то участке земли. Конечно, всегда будут те, кто хотят жить в большом городе. Но есть масса проблем, и, в первую очередь, – пробки. В больших городах уже практикуется строительство таких комплексов, где есть жилые помещения, офисы, социальные объекты. Человек из своей квартиры спускается вниз, в офис, на работу, тут же – детский сад, магазины. А в центр выезжает, когда нет пробок.

Пермь тоже к этому придет неизбежно, потому что у нас тоже проблемы с передвижением. Большую роль в этом неправильном развитии города сыграл генплан, который был принят без учета мнения местных специалистов. Он ограничил этажность строительства домов в центре города. Застройщики уходят в Пермский район, удлиняя путь от жилья людей, заведомо создавая пробки, строя многокилометровые коммуникации. Инвестор построил, продал, заработал, ушел, а город будет все это обслуживать. Ни жилые дома, ни торговые объекты не оснащены необходимым количеством мест для автомобильной стоянки.

Кроме того, у нас давно нет локализации необходимых для жизни людей объектов внутри районов. Ведь, раньше в каждом районе было предприятие, работники пешком ходили на завод. Были свои школы, детские сады, кинотеатр, дом культуры, парк отдыха и т.д. А се-

годня у нас новая застройка только на бумаге предусматривает школы и детские сады. У нас банальная математика не сходится: сколько жителей, и сколько детей будут посещать школу. Бизнес поглотил все остальное. Практически нет социально-направленной архитектуры для человека.

– **А куда смотрит главный архитектор города?**

– К сожалению, у нас после **Геннадия Игошина** самостоятельной фигуры главного архитектора, столь же значимой – не было. Это должен быть человек, который отвечает за развитие города в целом, мыслит глобально, масштабно. Он независим. А у нас сейчас правят люди, которые только для себя создают комфортную среду, а все остальное их не волнует. Город страдает из-за того, что каждый инвестор, застройщик рассматривают его как «дойную корову».

Раньше любой архитектор отвечал за весь процесс от начала и до конца. А сейчас происходит перераспределение функций. Специалисту приходится идти на компромиссы. Получил заказ – хорошо; теперь надо постараться, лавируя между собственной совестью и требованиями заказчика, сделать что-то, за что не будет слишком стыдно, и инвестору понравится. Ведь это кошмар!

Сегодня российские архитекторы догоняют весь мир, но для реализации новых проектов не хватает средств. При этом, например, в Перми, даже когда выделяются деньги на важные социальные проекты, то они «уходят в песок».

Ведь нам просто необходимо новое уникальное здание картинной галереи, которое могло бы украсить город. Галерея сейчас имеет возможность показать только два процента своей коллекции, все остальное в запасниках. Дайте задание пермским архитекторам разработать проекты, провести конкурс. Нет, мы заталкиваем ее в здание, которое не приспособлено для этих целей, и пытаемся его приспособить за огромные деньги.

– **Поэтому до сих пор лучшими зданиями Перми остаются дома пароходчиков Ивана Любимова, братьев Каменских. Это произведения искусства.**

– Среди богатых купцов, действительно, были настоящие сподвижники, люди с высокой пассионарностью.

Легендарная история про **Василия Лапина** «пермского Робинзона Крузо». В одном из торговых путешествий его корабль терпит крушение. Лапину, единственному из всей экспедиции, чудом удалось спастись. И вот на неизвестном острове в океане он молится Пресвятой Богородице о спасении. И дает зарок: если выживет, то построит в ее честь храм. Вскоре пермяка подбирает английский корабль. Вернувшись на родину, он тут же подает заявку на строительство церкви Рождества Богородицы. Это был второй каменный храм во всей Пермской губернии. Напротив – гимназия № 17, а раньше на этом месте был дом семьи Лапиных.

Василий Лапин был пермским городским головой, первым председателем Пермской городской думы. Похоронен на кладбище, где покоятся «Величайшие люди земли пермской».

Беседовала **Оксана Асауленко**