

Уполномоченный по правам человека
в Удмуртской Республике

Специальный доклад
«Об итогах мониторинга соблюдения жилищных прав по
вопросам указанным в заявлениях граждан, поступивших в адрес
Уполномоченного по правам человека в Удмуртской Республике в
2012-2016 годы»

В адрес Уполномоченного по правам человека в Удмуртской Республике (далее - Уполномоченный) ежегодно поступают многочисленные индивидуальные и коллективные жалобы граждан на нарушение их жилищных прав при рассмотрении вопросов о расселении аварийного жилья, проведении ремонта домов, оказании жилищно-коммунальных услуг и другим социально значимым проблемам в этой сфере, фактически каждое четвертое обращение связано с этими вопросами.

В ходе проведения мониторинга проведен анализ обращений граждан поступивших по вопросам соблюдения жилищных прав за период 2012-2016 годы, направлены запросы в органы местного самоуправления и органы исполнительной власти республики, проведены рабочие совещания с руководителями надзорных и контролирующих органов, обобщена информация, поступившая от них. Организованы приемы граждан совместно с руководителями правоохранительных органов республики, депутатами Государственного Совета Удмуртской Республики и представительных органов муниципальных образований, главами муниципальных образований.

Изучена судебная практика по вопросам расселения аварийного жилья, участия граждан в долевом строительстве.

Всего по вопросам соблюдения жилищных прав граждан в адрес Уполномоченного поступило обращений в 2012 году – 1165, 2013 -1309, 2014 – 1564, 2015 – 526, 2016 – 347, при этом необходимо отметить, что пик количества жалоб и заявлений приходится на годы, когда проходили масштабные мероприятия по реализации изменений в законодательстве, направленных на обеспечение жильём ветеранов Великой Отечественной войны, военнослужащих, сирот и других льготных категорий граждан, в период принятия программ по расселению и ремонту ветхого жилья, а также мероприятий по устранению последствий чрезвычайной ситуации, сложившейся в результате пожара на складах Минобороны России, расположенных в районе села Пугачево в июне 2011 года, что повлекло поступление более 300 обращений жителей Малопургинского района в адрес Уполномоченного в течении нескольких последующих лет по фактам восстановления разрушенного жилья.

Основную долю (более 20%) составляют жалобы по вопросам обоснованности размеров жилищно-коммунальных платежей и качеству коммунальных услуг. В 2012 году таких обращений поступило 163, в 2013 - 312, 2014 – 482, 2015 – 162, 2016- 97.

Отмечается тенденция к снижению количества жалоб по вопросам постановки на учет нуждающихся в жилье, расселения аварийного жилья, однако это не значит, что проблемы с обеспечением жильём устранены, по существу гражданами стали практиковаться более эффективные методы – судебная защита, в чем Уполномоченным оказывается практическая помощь. За три года более 80 заявителям оказана квалифицированная юридическая помощь в подготовке и оформлении исковых заявлений в суды.

Не снижается количество обращений по вопросам капитального ремонта жилья, в 2015 году таких заявлений поступило 28, в 2016 году - 31.

В 2012 году к Уполномоченному поступило 20 жалоб граждан по фактам «точечной» застройки, в 2013 – 24, 2014 – 28, 2015 – 38, 2016 рассмотрено 36 таких заявлений.

Ежегодно обращаются граждане по проблемным вопросам при долевом участии в строительстве жилья (2012 - 12, 2013 – 8, 2014 – 11, 2015 - 12, 2016 – 17).

В подавляющем большинстве жалобы граждан не связаны с проявлением каких-либо незаконных действий должностных лиц, содержание их обращает на себя внимание безвыходностью ситуаций в которой оказались заявители, в том числе непосильным бременем расходов на жилищно-коммунальные нужды отдельных социальных категорий граждан, невозможностью приобрести семьям жильё взамен утраченного по тем или иным обстоятельствам, в том числе в связи с уничтожением домов пожарами или аварийным их состоянием.

Мониторинг показывает, что наиболее напряженно в республике идет процесс расселения аварийного жилья. На 1 января 2012 года в республике был признан аварийным 701 многоквартирный дом, подлежащий сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе эксплуатации, с общей площадью 116, 5 тыс. кв.м.

Мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда осуществлялись с участием финансовой поддержки Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ (далее - Фонд).

В соответствии с информацией Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов в Удмуртской Республике программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в республике выполнена на 80 %.

По этапу 2016 года, реализация которого осуществляется с 2016 года по 1 сентября 2017 года, общая стоимость мероприятий составляет 877,9 млн. рублей, в том числе средства Фонда – 461,8 млн. рублей, средства бюджета республики – 416,1 млн. рублей. В рамках данного этапа планируется расселить 161 аварийный дом, общей площадью - 28,5 тыс. кв.м., где проживают 2330 человек. Фактически на 1 января 2017 года расселено 479 человек.

В настоящее время порядок и источники финансирования по ликвидации аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года, Правительством Российской Федерации не определены. В республике подготовлен Перечень домов, признанных аварийными после 1 января 2012 года, и направлен в Фонд. Всего включено в перечень 576 аварийных многоквартирных домов, общая площадь которых составила 85,99 тыс.кв.м.

Представляется, что эта информация не отражает действительного негативного положения с расселением аварийного жилья и не отражает чрезвычайную ситуацию по этой проблеме в республике.

По нашим запросам представлены сведения из всех районных и городских муниципальных образований о расселении аварийного жилья.

Только по г.Ижевску на 1 января 2017 года числится признанных аварийными и подлежащими сносу 174 дома общей площадью 45 тыс. кв. метров, в г.Воткинске не расселены 68 многоквартирных домов, в Балезинском районе 21 аварийный дом, в Завьяловском районе не расселено из 53 аварийных домов 139 квартир общей площадью 4 тыс. кв. м., в Каракулинском районе не расселено 8 аварийных домов, в Юкаменском районе – 7, в Кизнерском 16.

Многokвартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2012 года, в большинстве районов превысили по своему количеству аварийное жилье, установленное за все годы до указанной даты. Таким образом, программа расселения аварийного жилья не охватывает даже половины фактического объема, и проблема остаётся не решенной, тем более, что это связано с угрозой жизни и здоровью граждан, которые не могут реализовать своё конституционное право. Проблема обостряется и тем обстоятельством, что жильё, несмотря на его признание аварийным после 2012 года, находилось в этом состоянии задолго до указанной даты, в некоторых случаях намеренно не обследовалось межведомственными комиссиями из-за отсутствия средств на его расселение. В результате граждане лишились государственной поддержки за счет средств Фонда. Это обстоятельство подтверждено многочисленными проверками по жалобам граждан.

Так, Уполномоченным неоднократно проверялись с участием специалистов обращения граждан по вопросам аварийного жилья, поступившие из города Камбарка, откуда, в частности, поступили жалобы от 23 семей, проживающих в 12 многоквартирных домах барачного типа. При выезде на место установлено, что в течение многих лет осмотренные нами более 30 муниципальных домов находятся в плохом состоянии с разрушенными капитальными конструкциями.

Из 50 ветхих домов, состоящих на учете, Администрацией Камбарского района обследованы и признаны аварийными только 10 домов (в сравнении – в г.Сарапуле обследовано 89 многоквартирных жилых домов на предмет их аварийности). Жители ветхих домов лишены возможности участвовать в программе по расселению и ремонту жилья за счет федеральных бюджетных средств. Между тем в домах, которые не обследованы, люди проживают под угрозой обрушения конструкций жилья. До настоящего времени в данном районе не исполнено 6 решений судов о расселении аварийного жилья. Вместе с тем, Администрация МО «Камбарский район» отчитывается о выполнении программы по расселению жилья в полном объёме.

Особую тревогу вызывают случаи проживания граждан в аварийном жилье, несмотря на решение судов об их расселении или срочном капитальном ремонте.

К Уполномоченному обратилась жительница г.Камбарка по вопросу расселения аварийного жилья.

Заявительница сообщает, что в соответствии с решением Камбарского районного суда на Администрацию МО «Камбарский район» возложена обязанность предоставить её семье благоустроенное жилое помещение в порядке переселения из аварийного жилья. Данное решение суда не исполнено, определениями Камбарского районного суда предоставлялись администрации района отсрочки исполнения. Документы представленные в суд свидетельствуют, что конструкции аварийного дома грозят обрушением, семья заявительницы, муж которой является инвалидом 1 группы, вынуждена в течении нескольких лет, периодически снимать жильё в зимнее время за непосильную плату.

По данному факту направлена информация Председателю Верховного Суда Удмуртской Республики, который сообщил, что причина отсутствия средств в заявлении должника об отсрочке исполнения решения суда не является основанием для удовлетворения. Информация принята к сведению, суды при принятии решений об отказе в удовлетворении заявлений об отсрочке ориентированы на то, что не должно происходить нарушения прав и законных интересов взыскателя, не имеющего жилого помещения для постоянного проживания.

Распоряжением Правительства РФ от 22.08.2014 г. № 1604-р утвержден комплекс мер, направленных на решение задач связанных с расселением жилья, в том числе формирование и утверждение органами исполнительной власти субъектов РФ региональных адресных программ по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными после 1 января 2012 года. В Удмуртии действует региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Удмуртской Республике на 2013-2017 годы, утвержденная постановлением Правительства УР от 15.04.2013 г. № 169. Однако задачами этой программы является переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 г. в установленном порядке аварийными. К Программе приложен исключительный перечень домов признанных аварийными до 1 января 2012 года. Не предусмотрено мероприятий по расселению жилья, признанного аварийным в текущие годы, и в государственной республиканской программе «Комплексное развитие Жилищно-коммунального хозяйства Удмуртской Республики», утвержденной постановлением Правительства УР от 7.12.15 г. № 541.

Поскольку по имеющейся проблеме с обследованием жилья, нельзя ждать наступления чрезвычайных ситуаций, предлагается установить ответственность за непринятие мер к комиссионной проверке жилых помещений на их пригодность для проживания. Нередки случаи, когда граждане, проживающие в бараках и малоэтажных домах, не могут выполнить условия по первичному осмотру жилья специализированными организациями, а муниципальные органы управления не торопятся выносить

заклучения о непригодности жилья, так как это влечет судебные решения о внеочередной обязанности предоставить жильё гражданам расселяемых домов.

Заслуживают отдельного внимания вопросы срочного устройства жителей многоквартирных домов, которые уничтожены пожарами, возможно путем разработки мероприятий по отчислению бюджетных средств на формирование маневренного фонда жилья в районах, где он не создан.

Проблемы с предоставлением социального жилья известны. У органов местного самоуправления не хватает не только благоустроенного жилья для переселения из аварийного жилья, но и жилых помещений маневренного фонда для использования его в чрезвычайных обстоятельствах.

Особо остро стоят вопросы с созданием резервного жилья маневренного фонда, как показал анализ жалоб погорельцев,

В целом по республике только в городах Можге, Сарапуле, Камбарка и Воткинске, Малопургинском и Базинском районах маневренный фонд составляет более 10 жилых помещений, но не больше 20, в г. Ижевске - 246, в г. Глазове - 36. В Увинском, Вавожском, Сюрсском, Селтинском, Игринском, Алнашском, Граховском, Шарканском и Дебесском районах жилых помещений маневренного фонда вообще нет и средств на его создание в бюджетах местных образований не предусмотрено, что недопустимо в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, с теми же не расселенными аварийными домами.

Не единичны случаи обращения к Уполномоченному по вопросам качества предоставляемого администрациями под расселение жилья.

Обратилась жительница г. Ижевска по вопросу переселения администрацией города её семьи из сносимого дома в помещение, непригодное для проживания,

Заявительница сообщает, что многоквартирный дом по указанному адресу признан аварийным и подлежащим расселению, ей как собственнику квартиры предложен Управлением по муниципальному жилью Администрации г. Ижевска вариант переселения в квартиру по адресу: г. Ижевск, ул. Дружбы, 29.

Многokвартирный дом № 29 по ул. Дружбы в Ленинском районе построен в 2012 г. специально для граждан, переселяемых из аварийного жилья. В предоставляемой семье заявительницы квартире отсутствует окно на кухне, вблизи дома расположена железная дорога, шум от которой мешает проживанию.

Вместе с тем, Санитарными правилами, Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции предусмотрено, что комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

По данному поводу Уполномоченным направлено обращение в Управление Роспотребнадзора по Удмуртской Республике с просьбой провести проверку и принять меры. По результатам проверки органы Роспотребнадзора признали факт нарушения, однако меры к его устранению приняты не были.

На совместно проведенном с Главой МО «Город Ижевск» приеме граждан обратились также жители из соседнего дома по улице Дружбы, 25 по поводу переселения из аварийного дома в некачественное жильё.

Учитывая, что вопрос об устранении нарушении прав жителей дома рассматривается в суде, заявители сообщили о проблеме обследования межведомственной комиссией многоквартирного дома на предмет его пригодности для проживания. Заявление по этому поводу ими направлено в Администрацию Ленинского района.

По данному факту направлено ходатайство главе города с просьбой поручить провести обследование дома № 25 по ул. Дружбы и по его результатам принять соответствующее решение.

Необходимо отметить, что указанные нарушения стали возможными по вине предшествовавшего руководства города.

Аналогичная ситуация с предоставлением под расселение малоэтажных домов класса «эконом» в г. Глазове без капитальных фундаментных оснований, что повлекло коллективные жалобы граждан и судебные разбирательства в 2012- 2014 годах.

В текущем году к Уполномоченному обратились жители дома № 48 по ул. Гончарова города Сарапула, по поводу непринятия мер к устранению недоделок и нарушений строительных норм при строительстве дома.

Заявители сообщают, что девяти этажный жилой дом по указанному адресу был построен в соответствии с заключенным государственным контрактом на выполнение подрядных строительных работ для государственных нужд и сдан в эксплуатацию в 2012 году. Вместе с тем, со слов заявителей, дом был сдан в эксплуатацию с недоделками: крыша протекала; не функционирует в нормальном режиме система вентиляции, нет козырьков над входными группами.

В результате недоделок на стенах и потолках в квартирах появляется сырость, осыпается штукатурка. Отсутствие в квартирах вентиляции подтверждено актами. Несмотря на допущенные нарушения строителями, муниципальное учреждение г. Сарапула «Служба заказчика по строительству, реконструкции и капитальному ремонту» факт недоделок не подтверждает, рекомендует заявителям обращаться в управляющую организацию.

Уполномоченным по данному факту направлено обращение Главе города Сарапула с предложением проверить доводы заявителей о нарушении строительных норм при возведении жилого дома и по результатам принять соответствующее решение по их устранению. Ситуация находится на контроле Уполномоченного.

Мониторингом установлено, что к Уполномоченному в течение пяти лет неоднократно обращаются граждане, имеющие инвалидность, по поводу невозможности получить жильё или улучшить жилищные условия, поскольку они не были приняты на учет нуждающихся в жилье по причине отсутствия статуса малоимущего.

К Уполномоченному обратился инвалид с детства проживающий в городе Сарапуле, по вопросу предоставления жилья в льготном порядке.

Заявитель сообщил, что проживал и был зарегистрирован у сестры на условиях найма в доме, который сгорел. Поскольку другого жилья у него не было, он обратился в Администрацию города Сарапула о предоставлении квартиры. Однако администрация города, по нашему мнению, необоснованно отказала инвалиду в предоставлении жилья на льготных основаниях, сообщив ему, что он не прошел процедуру признания малоимущим, а в учетном деле, которое заведено по факту нахождения его в общей очереди нуждающихся в жилье, нет документов подтверждающих право пользования жилым помещением. Вместе с тем, регистрация в доме, который сгорел, оформлялась в миграционной службе и необходимые данные об этом имеются. Муниципальный многоквартирный дом сгорел, и его жители должны быть расселены во внеочередном порядке в соответствии с законом.

Учитывая изложенное, а также то обстоятельство, что заявитель не в состоянии защитить свои права, вследствие инвалидности, Уполномоченный обратился в прокуратуру г.Сарапула с предложением принять меры к восстановлению его прав на внеочередное предоставление жилья. Органами прокуратуры по данному факту проведена проверка, в ходе которой нарушения подтвердились, в адрес администрации внесено представление об устранении нарушений закона. По результатам рассмотрения представления во внесудебном порядке заявителю предоставлено благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

В соответствии со ст.14 Жилищного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления относится установление размера дохода, приходящего на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности семьи в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Согласно Закону Удмуртской Республики от 13.10.2005, № 57-РЗ «О порядке признания граждан малоимущими в целях применения Жилищного кодекса Российской Федерации» заявителю может быть отказано в признании малоимущим если размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, превышает уровень, установленный в муниципальном образовании. Органы местного самоуправления определяют статус малоимущего для постановки на учет нуждающихся в социальном жилье, как правило исходя из размера прожиточного минимума. При этом существует проблема с постановкой на учет нуждающихся в жилье инвалидов, которым в настоящее время отказывают в этом органы местного самоуправления по мотиву, что они, с

учетом получаемой пенсии по инвалидности, не являются малоимущими. В то же время банки отказывают инвалидам в кредитах на приобретение жилья, считая их неплатежеспособными.

При таких обстоятельствах у инвалидов, не вставших на учет в качестве нуждающихся в жилье до 1 января 2005 года, нет перспектив для реализации права на жилье. Эта проблема требует разрешения на законодательном уровне, путём установления дополнительных льготных гарантий для этой категории лиц, прожиточный уровень которых отягощен и дополнительными расходами на покупку лекарств, получением медицинских и специальных бытовых услуг.

По данному вопросу внесены в Государственный Совет Удмуртской Республики предложения об установлении дополнительных законодательных гарантий для инвалидов.

Предложение Уполномоченного об изменениях в законодательство о признании граждан малоимущими для постановки на учет нуждающихся в жилье, в части возможности реализации конституционного права инвалидов на жильё без учета критериев малоимущности учтено.

В настоящее время во исполнение Закона Удмуртской Республики от 21.12. 2015 года № 100-РЗ «О регулировании отношений по предоставлению жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Удмуртской Республике» принято Постановление Правительства Удмуртской Республики от 19.09. 2016 года № 394, регламентирующее порядок реализации возможности постановки на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования граждан, чей доход с учетом совместно проживающих с ним членов семьи, а также стоимость подлежащего налогообложению имущества, не превышает установленный максимальный размер (статус малоимущего не учитывается).

Вместе с тем, чтобы фактически принять меры к улучшению жилищных условий инвалидов нужно строить жильё социального использования, которое также необходимо для расселения многоквартирных домов уничтоженных пожарами или признанных аварийными после 1 января 2012 года. До настоящего времени эта проблема не решена и согласно информации Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики предусмотреть дополнительные средства на эти цели не представляется возможным из-за ограниченного объема бюджетных средств.

В настоящее время в муниципальных образованиях гражданам отказывают в приеме на учет на предоставление жилья социального использования, в связи с его отсутствием, что недопустимо. В связи с этим указанный закон и постановление носят формальный характер.

Ежегодно в адрес Уполномоченного поступают коллективные обращения граждан – по поводу нарушения их прав при долевом строительстве жилья.

По информации Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики в 2009 году создана рабочая группа по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных жилых домов в Удмуртской Республике, пострадавших от действий недобросовестных строительных компаний, в состав которой входят представители органов исполнительной власти, правоохранительных органов, Администрации города Ижевска, инициативных групп участников долевого строительства.

В результате принятых рабочей группой мер за период с 2010 по 2015 год число проблемных объектов сократилось с 19 до 6, а количество обманутых дольщиков с 1551 до 333 человек, введены в эксплуатацию в г.Ижевске два жилых дома по ул.Нижняя, четыре жилых дома по ул.Л.Толстого, жилые дома по ул.Ворошилова, ул.Дзержинского, ул.Короткова и ул.Аристов ключ. Введены в эксплуатацию жилые дома по ул.Мостовая в д.Пирогово, по ул.Садовая в с.Завьялово и 98 квартирный жилой дом в городе Глазове.

В целях защиты прав граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство объектов и не получившими жильё, принят Закон Удмуртской Республики от 08.07.2014 г. № 42-РЗ «О мерах по защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Удмуртской республики, пострадавших от действий (бездействий) недобросовестных застройщиков» (далее Закон).

Законом предусмотрено льготное предоставление земельных участков для жилищного строительства новому застройщику, взявшему на себя исполнение обязательств по обеспечению прав участников строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Администрацией города Ижевска проведены конкурсы по определению новых застройщиков по 21 земельному участку, из них 13 переданы застройщикам, исполнившим обязательства по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства. По итогам конкурсов между Минстроем УР, Администрацией г.Ижевска и новыми застройщиками заключено 18 соглашений о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства, из которых в соответствии с 14 соглашениями застройщиками взяты на себя обязательства по удовлетворению требований 121 пострадавшего участника строительства, по 4-м соглашениям условия застройщиками не выполнены.

В настоящее время в список пострадавших участников строительства включено 275 граждан. В перечень проблемных объектов включены многоквартирные дома города Ижевска, достройка которых невозможна:

- ул.Л.Толстого, 24, 1 секция (ЗАО «Экспресс»);
- ул.Л.Толстого, 28, 1 и 2 секции (ЗАО «Экспресс» и ОАО «Химстрой»);

- ул..Баранова (ООО «Энергомикс» и ОАО «Химстрой»);
- ул.Береговая (ОАО «Химстрой»);
- ул.Петрова (ООО «Инвестпроект»);
- ул.Сабурова (ООО «Нива» и «СтройИнвест»);
- ул.Петрова,49 (застройщик ООО «Инвест-проект».

Реализация Закона усложняется недостаточным объёмом предоставления земельных участков Администрацией города Ижевска в указанных целях.

Система страхования ответственности застройщиков не работает. Страховые компании, заключившие договоры в пользу граждан, лишаются лицензии либо сами входят в процедуру банкротства.

Распространены случаи обмана граждан застройщиками, когда фактически заключенные договоры не являются долевым участием в строительстве, в таких случаях помощь предусмотренная Законом им не оказывается.

Несмотря на принимаемые меры Министерством строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики, по прежнему практикуются застройщиками малоэтажных домов случаи недобросовестной продажи долей гражданам в индивидуальных домах, что влечет в конечном итоге утрату жилья большим количеством семей. По началу, привлекательные перспективы с приобретением дешевого жилья, в домах коттеджного типа, поделенных на отдельные комнаты, оборачиваются для покупателей утратой средств и жилья.

К Уполномоченному по правам человека в Удмуртской Республике на личном приеме обратились 8 граждан, проживающих по адресу: г.Ижевск, ул.Бригадная, 9, по вопросу защиты прав их семей на проживание в помещениях, построенных застройщиком с предназначением как жилые.

С выездом на место установлено, что застройщик приобрел земельный участок, на котором был расположен сгоревший дом и бытовые постройки. В дальнейшем он снес бытовые постройки и построил на земельном участке под видом бани и сараев хозяйственно-бытового назначения два двухэтажных объекта с пристроями, в которых имелись 22 изолированных помещения с дверями.

Указанные объекты построены застройщиком из некондиционной доски, обшитой асбестоцементными листами, с предназначением под продажу. Объекты построены без водоснабжения, отопления, туалет во дворе. После окончания строительства помещения были проданы гражданам по договорам купли-продажи и дарения по долям, в основном по 1\24 доли с оформлением как постройки бытового назначения и 1/24 доли земельного участка. Гражданами в свою очередь эти доли продавались и дарились с регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Заявители пояснили, что фактически все они приобретали данные помещения из-за трудных жизненных ситуаций (утрата жилья, выселение, выживание

родственниками) по приемлемой для них цене от 200 тыс. рублей до 800 тыс. рублей с перспективой проживания.

В настоящее время данные объекты никто не обустроивает, так как регистрацию проживающих в них граждан миграционная служба не оформляет. Здания и без того ненадежного исполнения приходят в непригодность, через несколько лет начнут обрушаться.

Администрация Ижевска, расценила данный дом как самовольную постройку и предложила признать сделки по продаже долей недействительными. Однако реально взыскать средства с перепродавших и продавших их граждан не представляется возможным.

Проблема самовольного строительства, по сути, многоквартирных жилых домов на земельных участках, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ежегодно влечет только в городе Ижевске утрату жилья более 30 добросовестных покупателей долей в строящихся малоэтажных домах. При этом в большинстве случаев граждане для совершения покупки продают своё единственное жилое помещение и в итоге по вине мошенника застройщика остаются без жилья. Поскольку они по существу не являются участниками долевого строительства многоквартирных домов, то и гарантированной защиты их прав не предусматривается. У застройщика, как правило, к моменту судебных разбирательств, вложенных покупателями средств, уже не имеется.

По поводу утраты жилья обратились в 2016 г. граждане, которые осуществили покупку у мошенника-застройщика долей в строящемся малоэтажном доме по улице Энгельса г.Ижевска. Фактически строительство дома не было завершено, средства застройщиком растрочены.

Заявители сообщили, что по решению суда их исковые требования о возмещении ущерба удовлетворены, постановлено взыскать ущерб с виновного лица. Исполнительные листы переданы в службу судебных приставов. Однако до настоящего времени ущерб с должника не взыскан, по причине отсутствия имущества, доходов, кроме пенсии, он не имеет. Вместе с тем, застройщик в течение нескольких лет занимался мошенничеством, собирая значительные суммы денег с граждан под строительство малоэтажных многоквартирных домов, в отношении его уголовное дело прекращено в связи с истечением срока давности.

В соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при получении разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства застройщик не направляет в орган местного самоуправления проектную документацию, а также заключения экспертизы на нее, при таких обстоятельствах определить факт строительства физическим лицом многоквартирного жилого дома, а не индивидуального, до окончания строительства и регистрации долей на лиц, не являющихся членами одной семьи, не представляется возможным.

Администрацией города Ижевска в целях информирования граждан об объектах построенных с нарушением размещается их перечень на сайте

муниципального образования, вместе с тем, в большинстве случаев сделки с жильём уже совершены.

Жалобы по поводу утраты прав на жильё поступали от жителей малоэтажных домов по улицам Сивкова, Баранова, Лазо, Бабушкина, Чайковского, К.Маркса г.Ижевска.

К Уполномоченному обратились жители малоэтажного дома по ул.Сивкова г.Ижевска по вопросу выселения 11 семей с несовершеннолетними детьми из многоквартирного дома, признанного по иску администрации самовольной постройкой.

Установлено, что Главным управлением архитектуры и градостроительства города трём гражданам выдано разрешение на строительство одного индивидуального жилого дома по ул.В.Сивкова, 297.

В 2011 году был построен 3-х этажный дом общей площадью 466 кв.м, жилой площадью 290,8 кв. м, Управлением Росреестра по УР данный объект был зарегистрирован как объект индивидуального жилищного строительства в упрощенном порядке в соответствии со ст.25 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с определением долей в натуре между тремя вышеуказанными лицами, равный долям владения земельным участком. Впоследствии собственники жилого дома в течении четырех лет продавали свои доли по частям, в итоге в доме стали проживать 11 семей с государственной регистрацией собственности как части жилого помещения, так и земельного участка. При этом доли приобретались в установленном законом порядке добросовестными покупателями за счет личных средств, в том числе средств материнского капитала предназначенного для обеспечения жильём детей.

Три года дом не становился объектом для проверок государственными и муниципальными службами на предмет его законности возведения. В 2013 году администрацией города Ижевска был предъявлен иск в суд о признании постройки самовольной и её сносе, признании недействительным зарегистрированного права на постройку и выселении жителей. Требования мотивированы тем, что земельный участок под домом имел вид разрешенного использования под только индивидуальное жилищное строительство, а по существу является многоквартирным домом. Судом исковые требования администрации удовлетворены.

Учитывая, что регистрация права собственности граждан на десятки доли в доме индивидуальной постройки Управлением Росреестра по Удмуртской Республике, Уполномоченный рекомендовал провести служебную проверку законности такой регистрации.

Было установлено, что государственная регистрация права общей долевой собственности на указанные дома осуществляется в соответствии с законом на основании кадастрового паспорта здания и правоустанавливающих документов на земельный участок. Действующее

законодательство не содержит запрета на отчуждение долей в праве общей собственности.

В настоящее время сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежат нотариальному удостоверению.

Представляется целесообразным в целях исключения обмана граждан и утраты права на жильё разработать меры по соблюдению законности в ходе проверки нотариусами сделок с долями в жилом помещении, разъяснять гражданам о возможных последствиях признания сделок недействительными в судебном порядке при признании индивидуальных домов самовольными постройками.

Одной из причин периодически возникающих конфликтных ситуаций с точечной застройкой жилья являются случаи отказа контролирующих и правоохранительных органов в проведении проверок по обращениям граждан. Фактически все поступившие в министерства и ведомства жалобы по этому поводу пересылаются в администрации муниципальных образований, которые в свою очередь принимают решения о застройке и по существу рассматривают жалобы на свои действия, что не влечет объективности в рассмотрении споров.

К Уполномоченному обратился председатель правления садоводческого товарищества «Любитель» по поводу строительства в центре садоводческого массива, расположенного в Октябрьском районе г. Ижевска, многоэтажного жилого дома.

Заявитель сообщил, что строительство многоэтажного дома в г.Ижевске на территории НТС «Любитель» ведется с нарушением закона и ущемляет права и интересы собственников земельных участков, расположенных рядом со строительным котлованом, подъезд к которому осуществляется большегрузным транспортом по дорогам садоводческого товарищества.

Публичные слушания по застройке территории с участием собственников земельных участков не проводились. Строительная площадка находится вблизи садовых домиков, без сноса которых застройка многоэтажными домами будет нарушать права жителей на благоустройство территории и создавать невозможные условия для деятельности садоводов. Разрешение на строительство выдано на основании негосударственной экспертизы, обоснованность которой вызывает сомнение у членов товарищества.

Заявители обоснованно считали, что без комплексного освоения территории садоводческого массива и учета интересов собственников земельных участков разрешение на строительство не должно предоставляться.

По данному факту Уполномоченный обратился в Администрацию г.Ижевска с просьбой проверить соблюдение градостроительного регламента при застройке многоэтажных домов в садоводческом товариществе и

соответствие действий застройщика нормам Правил землепользования и застройки.

По результатам проверки Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска разрешение на строительство данного объекта отменено.

Продолжение строительства могло привести к последствиям имеющейся проблемы в том же районе застройки на территории садоводческого товарищества «Любитель-2».

К Уполномоченному обратились собственники земельных участков в указанном садоводческом товариществе, они сообщили, что на территории садоводческого товарищества построены многоэтажные жилые дома ООО «Альянс», вместе с тем, под застройку использованы земли, выкупленные у собственников без учета интересов других граждан, владеющих рядом расположенными садоводческими участками. В настоящее время многоквартирные дома расположены среди садовых домиков, что влечет нарушения прав садоводов, поскольку коммуникации товарищества систематически разрушаются, кроме этого архитектура этой части города приобрела уродливый вид в виде деревянных хижин с огородами и сараев с заборами примыкающих к многоэтажным домам элитного класса.

Администрацией города принимались решения по выкупу у садоводов оставшихся земельных участков, однако, бюджетные средства на эти цели не выделяются и поэтому по результатам рассмотрения обращения администрацией дан ответ, что основания для принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в НТС «Любитель-2» отсутствуют. Этой проблемы могло и не быть, если своевременно на стадии планирования строительства были приняты условия по площадям застройки с учетом интересов соседей.

В ходе мониторинга особое внимание уделялось работе органов государственного и муниципального контроля по фактическому устранению нарушений жилищных прав граждан, исполнению ими требований Жилищного кодекса Российской Федерации, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, положений Законов Удмуртской Республики: от 18.10.2012 № 57-РЗ «О взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органами государственного жилищного надзора в Удмуртской Республике»; от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесению изменения в ст.35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений» (далее Закон УР № 40-РЗ); от 13.10.2011 № 57-РЗ «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений» (далее Закон УР № 57-РЗ) и Положения о государственной жилищной инспекции при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и

государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики, утвержденного постановлением Правительства Удмуртской Республики от 22.12.2014 № 538 (далее по тексту Положения).

Финансирование деятельности органов местного самоуправления по выполнению переданных полномочий по государственному жилищному надзору осуществляется из бюджета Удмуртской Республики в виде субвенций, которые ежегодно предусматриваются в законе Удмуртской Республики о бюджете Удмуртской Республики на очередной финансовый год и на плановый период.

В 2014-2015 годах численность муниципальных жилищных инспекторов составляла 13,25 ставок, из них 3 ставки предусмотрено для г.Ижевска, по 1 ставке – в городах Глазове, Воткинске, Можге, 0,25 ставки - в районах Удмуртской Республики.

В настоящее время количество ставок инспекторов увеличено вдвое и составляет 25,25 ставок, из них 12 муниципальных жилищных инспекторов находятся г.Ижевске (в четыре раза увеличен штат). Соответственно органами муниципального жилищного контроля г.Ижевска в 2016 году было в два раза больше проведено проверок и внесено предписаний, однако, их работа органами прокуратуры неоднократно признавалась неудовлетворительной; по фактам нарушений в надзорной и контрольной деятельности вносились в органы муниципального контроля представления. Администрация города считает, что допускаемые нарушения происходят из-за большого объема работы, чрезмерных нагрузок на инспекторов и острой нехватки их количества, по этой причине виновные лица зачастую избегают привлечения к установленной ответственности.

Обобщение информации из районов и городов республики о деятельности органов муниципального жилищного контроля показало, что нагрузка возлагаемая на органы муниципального жилищного контроля неоднородна, в ряде районов эта работа проводится формально без каких-либо результатов.

В 2016 году в единичных случаях без результатов проводились проверки в рамках муниципального жилищного контроля в Дебесском, Воткинском, Вавожском, Селтинском, Шарканском, Граховском, Алнашском, Сюмсинском, Каракулинском и Юкаменском районах. С составлением протоколов об административных правонарушениях проведены проверки в Камбарском, Игринском, Завьяловском, Сарапульском, Красногорском, Увинском районах, городах Сарапул, Воткинск, Можга.

25 октября 2016 года Верховным Судом Российской Федерации вынесено определение о признании не действующим Закона Удмуртской Республики от 30 июня 2014 г. № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесении изменений в статью 35 Закона Удмуртской Республики

«Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений» в части наделения должностных лиц администраций муниципальных районов и городских округов в Удмуртской Республике правом составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21-7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Считаем, что данное определение Верховного Суда РФ должно повлечь изменение функций муниципального контроля, поскольку составлением протоколов по основным видам нарушений, в том числе нормативов обеспечения населения коммунальными услугами наделен лишь орган государственного надзора – жилищная инспекция.

Проверки, проведенные органами прокуратуры в органах местного самоуправления и в Государственной жилищной инспекции УР, выявили многочисленные нарушения порядка рассмотрения заявлений граждан, отсутствие принятия мер по фактам выявленных нарушений закона.

В представлениях прокуратуры Удмуртской Республики отмечено, что нередко инспекторы, выявляя случаи нарушений жилищного законодательства организациями, управляющими многоквартирными домами, не принимали мер по возбуждению производств об административных правонарушениях. В ряде случаев инспекторами выданы необоснованные предписания. Прокуратурой выявлено более 300 фактов несоблюдения установленного порядка рассмотрения административных производств, установлено нарушение сроков рассмотрения свыше 50 обращений граждан, из них более 20 оставлены без ответов. Выявлены случаи выполнения государственной жилищной инспекцией организационных функций не предусмотренных законом (в частности участия в комиссиях по приемке работ по капитальному ремонту, готовности к отопительному сезону), что в значительной степени отвлекает сотрудников инспекции от выполнения основных задач, возложенных на инспекцию Жилищным кодексом РФ, в частности осуществлению надзора за деятельностью юридических и физических лиц по управлению многоквартирными домами.

По нашему мнению и заключению правоохранительных органов 34 штатные единицы Государственной жилищной инспекции УР не в состоянии осуществлять полноценный надзор за соблюдением жилищного законодательства, необходимо рассмотреть вопрос об увеличении их количества.

В соответствии с поручением Правительства Российской Федерации возложена обязанность о передаче органов государственного жилищного надзора в непосредственное подчинение руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, которым является Председатель Правительства Удмуртской Республики.

Однако до настоящего времени указанное поручение не исполнено.

Безусловно это положение сложилось не вследствие каких-либо намеренных нарушений в деятельности этих органов, а по причине недостаточной организации системы надзора и контроля в сфере соблюдения жилищного законодательства.

Государственная жилищная инспекция УР, передав по существу свои основные полномочия по осуществлению надзора в муниципальные органы, существенно снизила эффективность работы по наиболее значимым социальным вопросам. Из семи жалоб, направленных Уполномоченным в январе-феврале текущего года для рассмотрения в Государственную жилищную инспекцию УР, было 6 переправлено для разрешения в органы местного самоуправления, вместе с тем в этих жалобах гражданами обжаловались факты бездействия муниципального жилищного контроля и должностных лиц муниципальных образований.

К Уполномоченному по правам человека в Удмуртской Республике обратился житель Камбарского района по вопросу непринятия мер в связи с обрушением потолка в многоквартирном доме.

Заявитель сообщил, что в связи с протеканием чердачного потолка в его квартире он неоднократно обращался в управляющую компанию ЖКХ Камбарского района и районную администрацию, однако мер по его заявлениям не принималось. В результате потолок в его квартире обрушился, семье заявителя нанесен материальный и моральный ущерб. Уполномоченным в интересах заявителя направлено обращение в государственную жилищную инспекцию с просьбой проверить сообщенный заявителем факт и принять соответствующие меры. Однако его заявление инспекцией было переправлено в администрацию района, которая до настоящего времени никаких мер не приняла.

Отмечается, что не единичны жалобы граждан на отказы в защите их жилищных прав контролирующими и правоохранительными органами в досудебном порядке.

К Уполномоченному по правам человека в Удмуртской Республике обратилась жительница дома № 62 по улице Садовая, с.Завьялово по поводу невозможности проживания в доме сданном застройщиком с недоделками.

Заявительница сообщила, что застройщиком ЗАО «Линекс» и подрядчиком компанией «Август» не принималось мер к устранению недостатков и дефектов, допущенных при строительстве многоквартирного дома по указанному адресу. Вследствие допущенных нарушений в устройстве вентиляции, не заделанных щелей, в квартире образовалась на стенах и потолке плесень, краска облезла, в зимнее время температура в комнатах не превышает 14 градусов тепла, повышенная влажность и сквозняки создают невозможные условия для семьи с ребенком. Нарушения при строительстве жилья установлены комиссией, однако до настоящего времени не устранены. Уполномоченным данное обращение заявительницы направлено для рассмотрения по подведомственности руководителю Управления Роспотребнадзора по

Удмуртской Республике с просьбой провести проверку по указанному факту и принять соответствующие меры.

Руководителем Управления Роспотребнадзора по Удмуртской Республике сообщено, что по вопросам неисправности систем вентиляции и других дефектов в новом доме заявителю необходимо письменно обратиться в Инспекцию Госстройнадзора УР, управление не наделено полномочиями по отводу земельных участков под строительство, размещение объектов, на проведение экспертиз проектных материалов, по осуществлению контроля в ходе строительства и приемке объекта в эксплуатацию. Однако, заявителем в своем обращении указывалось, что дом построен и введен в эксплуатацию в 2014 году, на заявления в Инспекцию Госстройнадзора УР и жилищную инспекцию получены ответы, что такими вопросами они не занимаются.

По существу, при наличии многочисленных бюджетных контролирующих органов наделенных полномочиями по привлечению виновных лиц к ответственности, заявитель сам вынужден добиваться защиты прав в непростом судебном порядке при очевидном их нарушении.

Анализ обращений граждан показал, что случаи поверхностного подхода к рассмотрению жалоб граждан контролирующими и надзорными органами без проведения соответствующих проверок и дача заключений только по представленным документам обжалуемой стороны имеют место.

Результаты проведенного мониторинга соблюдения жилищных прав граждан рассмотрены на заседании Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Удмуртской Республике, с участием руководителей министерств и ведомств республики, ответственных за соблюдение законности в этой сфере.

По результатам обсуждения принято решение рекомендовать Государственному Совету Удмуртской Республики и Правительству Удмуртской Республики рассмотреть возможность принятия следующих мер:

а) к увеличению количества штатной численности сотрудников Государственной жилищной инспекции Удмуртской Республики для надлежащего выполнения надзорных и контрольных функций;

б) по нормативному обеспечению и созданию необходимых условий для строительства жилья социального использования и жилых помещений маневренного фонда в городах и районах Удмуртской Республики;

в) к усилению и активизации работы по пресечению фактов некачественного строительства многоквартирных домов, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилья;

г) по информационному обеспечению граждан в средствах массовой информации по фактам привлечения средств дольщиков недобросовестными застройщиками, созданию льготных дополнительных условий для завершения строительства проблемных объектов долевого строительства.

Уполномоченный

В.В.Соломенников