

# **Специальный доклад**

**Уполномоченного по правам человека в  
Удмуртской Республике**

**«Об актуальных проблемах в  
соблюдении  
жилищных прав граждан в Удмуртской  
Республике»**

**2015 г.**

(доклад заслушан на заседании Общественного экспертного совета по вопросам прав и свобод человека и гражданина при Уполномоченном по правам человека в Удмуртской Республике 19 мая 2015 года)

Одним из основных направлений деятельности региональных уполномоченных является рассмотрение жалоб граждан, значительная часть которых связана с нарушениями в жилищной сфере. Диапазон проблемных вопросов в данной области достаточно широк: от обеспечения жилыми помещениями социально уязвимой категории населения до качества предоставления коммунальных услуг и взимания платы за них. Несмотря на принимаемые меры, острота обозначенных проблем не снижается. Безусловно, многое зависит от существующего правового обеспечения и действенности органов власти и институтов гражданского общества.

1. Как показывают проведенные в марте-апреле текущего года выездные приемы граждан, по-прежнему возникают конфликтные ситуации с нарушением прав граждан на достоверную информацию об объективности установленных платежей за жилищно-коммунальные услуги и обоснованность их размеров.

Особое недовольство заявителей вызывали размеры установленной платы за потребление электроэнергии на общедомовые нужды.

На личном приеме Уполномоченного по правам человека в Удмуртской Республике (далее – Уполномоченный) в городе Сарапуле обратились жители шестнадцатиквартирных домов по ул. Тракторная и Раскольниковая, которые сообщили, что ежемесячно оплачивают расход электроэнергии на общедомовые нужды в размерах равных индивидуальному потреблению, хотя в подъездах этих домов освещение обеспечивают четыре энергосберегающие лампочки. В среднем ежемесячно жителями производится оплата электроэнергии на нужды дома в сумме 9 тысяч рублей, что конечно несоизмеримо фактическому потреблению электроэнергии на эти цели. Со слов жителей, их до приборов учета общедомового расхода электроэнергии не допускают, а управляющая компания контролем показаний счетчиков не занимается, поскольку платежи вносятся непосредственно в энергосбытовую организацию. Администрация города от проверок обоснованности начисления суммы платежей отказывается, со ссылкой на то, что финансово-хозяйственная деятельность энергосбытовой организации ей не подведомственна.

С 2012 года плата за электроэнергию не снизилась, несмотря на выделение из нее платежей на общедомовые нужды. Платежи за выделенные отдельной строкой общедомовые нужды стали превышать индивидуальное потребление энергии, что повлекло недовольство граждан, которые требуют наведения порядка в соблюдении жилищных прав.

В 2014 году по аналогичным фактам проводились проверки коллективных жалоб с выездом на места с участием специалистов. По выявленным случаям несоразмерности платежей направлены обращения в

контролирующие и надзорные органы; были получены ответы, что проверка деятельности поставщиков электроэнергии по установлению размеров платы на общедомовые нужды в их компетенцию не входит, сверкой показаний приборов учета они не занимаются, расчет производится по формулам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

По результатам инициированных Уполномоченным проверок произведен перерасчет расходов на общедомовые нужды 31 заявителю (каждому десятому), а остальным в уменьшении платежей было отказано на основании вышеуказанных Правил. Правила позволяют поставщику возмещать потери на общедомовые нужды за счет плательщиков, так как определяют их как разность между показаниями общедомового прибора учета и показаниями индивидуальных приборов учета, то есть на общедомовые нужды относится вся поставленная дому энергия за минусом показаний индивидуальных счетчиков, в них включаются расходы не только на приборы освещения в подъездах, но и хищение энергии, уклонение от ее оплаты отдельными недобросовестными жителями, иные потери.

Высокое начисление за общедомовые нужды возможно при больших потерях электроэнергии в электросетях или неправильном её учете.

Жители согласны оплачивать расходы на ОДН, однако не верят расчетам выставляемых платежей, которые по существу никем не контролируются и несопоставимы с реальными затратами.

Анализ практики показал, что контроль за деятельностью энергосбытовых компаний организован исключительно в интересах поставщика энергии с ущемлением прав граждан. В Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Уполномоченным были направлены предложения о внесении в нормативные правовые акты соответствующих изменений. Министерством сообщено, что по совершенствованию расчетов за общедомовые нужды подготовлены предложения, которые находятся на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации.

Однако указанная проблема остается актуальной до настоящего времени и требует совместных усилий правозащитных и правоохранительных органов по наведению дисциплины в расчетах платежей, снятия социальной напряженности в этих вопросах.

Уполномоченным изучен опыт Правительства Московской области по защите прав и интересов граждан в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг.

Только в 2014 году, благодаря вмешательству структур правительства жителям Подмосковья были возвращены 200 млн. рублей, необоснованно включенных в платежи управляющими компаниями и поставщиками энергоресурсов. В январе текущего года по поручению главы региона

контроль за обоснованностью выставленных счетов за ЖКУ был усилен путем создания оперативной группы по мониторингу изменения цен и уровня их оплаты, которая входит в состав областной Комиссии по мониторингу социально-экономического положения. Задача оперативной группы - контролировать обоснованность выставления коммунальных счетов, оперативно пресекать любые возможные завышения и мошеннические действия в этой сфере. В выполнение этой задачи активно вовлекаются общественные организации, советы домов, сами жители. В состав рабочей группы входят руководители областного министерства ЖКХ, комитета по ценам и тарифам, государственной жилищной инспекции, эксперты и представители общественности. Аналогичные рабочие группы сформированы также во всех муниципальных образованиях Московской области.

Данный опыт работы заслуживает внимания, Общественному экспертному совету предлагается внести рекомендации в Правительство Удмуртской Республики о создании аналогичной рабочей группы по мониторингу изменения цен и уровня оплаты за жилищно-коммунальные услуги и определения в установленном порядке полномочий в этой сфере контролирующих органов.

2. Не единичны случаи, когда к Уполномоченному обращаются участники Великой Отечественной войны, вдовы участников Великой Отечественной войны и граждане, действующие в их интересах, по вопросам улучшения жилищных условий, которым отказано в постановке на учет нуждающихся в жилье в силу обеспеченности нормой жилой площади.

В основном это жители сельских населенных пунктов, в которых имеются инженерные централизованные сети водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, отопления. Однако это обстоятельство не учитывается при определении нуждаемости в жилье, поскольку общий уровень благоустройства поселения не предусматривает обеспечения этими элементами благоустройства, в связи с их отсутствием в большинстве жилых строений преобладающего частного жилья.

Большинство обратившихся участников Великой Отечественной войны проживают в жилых домах с печным отоплением, не оборудованных туалетами и водоснабжением, однако по площади отвечающим установленным нормам.

В соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются проживающие в помещениях, не отвечающим установленным для жилых помещений требованиям. В силу пункта 12 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и

горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

Министерством регионального развития Российской Федерации ещё в 2010 году было дано разъяснение в части обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, проживающих в неблагоустроенном жилье, определена необходимость комиссиям органов местного самоуправления ориентироваться на указанный пункт при определении жилья непригодным для проживания.

Гражданам, обратившимся к Уполномоченному, судами отказано в удовлетворении жалоб на основании заключения органов местного самоуправления о том, что уровень благоустройства районов не предусматривает обеспечение всеми элементами коммунальных услуг жилых помещений заявителей, признанных пригодными для проживания.

В связи с этим предлагается Общественному экспертному совету направить информацию в Государственный Совет Удмуртской Республики в целях подготовки соответствующей законодательной инициативы в интересах данной категории граждан, которым невозможно проживать в неблагоустроенном жилье.

3. В соответствии со статьей 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 «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 в качестве нуждающегося 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 местные органы власти 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 жилище. Эта проблема также требует разрешения на законодательном уровне, путём установления дополнительных гарантий для данной категории лиц, прожиточный уровень которыхотягощен

дополнительными расходами на покупку лекарств, оказание медицинских и специальных бытовых услуг.

4. Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесении изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений» муниципальные органы республики наделены государственными полномочиями по государственному жилищному надзору. Им установлены права даже в большом объеме, чем они были у государственной жилищной инспекции. В частности, органы местного самоуправления наделены полномочиями по организации и проведению проверок соблюдения обязательных требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, им предоставлено право проверять выполнение обязанностей по оказанию жилищных услуг, содержанию и ремонту общего имущества.

Как показало изучение нами состояния жилищного контроля, деятельность муниципальных контрольных органов находится на стадии становления, штатных должностей инспекторов не вводится, как правило, контрольные функции оформляются в виде дополнительных обязанностей должностных лиц. Руководители органов местного самоуправления отмечают, что только при наличии достаточного финансирования можно добиться полноценного жилищного контроля. Вместе с тем, право граждан на досудебную защиту нередко ограничивается разъяснением контролирующими органами возможностей обратиться в суд, даже если факт нарушения не вызывает сомнения.

Уполномоченный вынужден был в апреле текущего года обратиться к прокурору Удмуртской Республики в интересах заявителя по поводу непринятия мер контролирующими органами по факту невозможности проживания в доме в Завьяловском районе, сданном застройщиком с недостатками.

Управлением Роспотребнадзора по Удмуртской Республике по жалобе заявителя сообщено, что по вопросам неисправности систем вентиляции и других дефектов в новом доме заявителю необходимо письменно обратиться в Инспекцию Госстройнадзора УР, с мотивацией, что Управление Роспотребнадзора по Удмуртской Республике 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 Госжилинспекцию УР им получены ответы, что такими вопросами они не занимаются.

Считаем, что указанные надзорные и контролирующие органы не исполнили свои обязанности по пресечению и устранению нарушения законодательства, поставив в безвыходное положение жителей - проживать в антисанитарных условиях.

Представляется, что настала необходимость ведомствам вновь определить границы компетенции по конкретным видам нарушений жилищного законодательства. Предлагается по решению Общественного экспертного совета провести мониторинг ситуации с рассмотрением жалоб граждан по вопросам соблюдения их жилищных прав контролирующим органами и ведомствами. О результатах мониторинга проинформировать Главу Удмуртской Республики, заинтересованные органы и организации.

---