

Специальный доклад

**Уполномоченного по правам человека в
Самарской области**

**“О ситуации с соблюдением прав граждан
при ведении строительства жилого фонда
на территории области”**

2004 г.

"Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище" (ст.40 Конституции Российской Федерации)

Введение

В условиях социально-экономического реформирования российского общества наметилась тенденция к противоречию между декларируемыми правовыми нормами и реальной практикой правоприменения. Наиболее остро это противоречие проявляется в социальной сфере и, в первую очередь, в области, связанной с реализацией жилищных прав граждан.

Право каждого человека на жилище является естественным и неотчуждаемым правом человека. Закрепление этого права в Конституции Российской Федерации является его признанием в качестве международного стандарта прав человека и как правового основания для решения одной из приоритетных социально-экономических проблем.

Право на жилище - одно из важнейших социально-экономических прав, поскольку жилище относится к основным материальным условиям жизни человека. Именно жилище позволяет человеку иметь семью, воспитывать детей, сохранять семейные традиции и просто жить по-человечески. Согласно ст.40 Конституции Российской Федерации, "Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище".

Анализ деятельности органов государственной власти и особенно органов местного самоуправления показывает, что они поощряют жилищное строительство только отдельных строительных фирм как вид деятельности, сопряженный с доходами в пользу органов местного самоуправления и отдельных должностных лиц, но не как целенаправленную жилищную политику в масштабах муниципальных образований и области в целом. За последнее десятилетие на территории Самарской области, особенно в крупных городах - Самаре и Тольятти - бурными темпами стало развиваться жилищное строительство. Однако строится преимущественно не доступное социальное жилье, а элитные многоэтажки, квартиры в которых недоступны большинству жителей области. Анализ обращений граждан в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области показывает, что вопреки декларации конституционного права отсутствует система обеспечения прав граждан на жилище. Количество поступивших

Уполномоченному жалоб граждан на нарушение их жилищных прав в 2004 году увеличилось по сравнению с предыдущими годами. Более 50% жалоб из данной категории поступает от граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, и в домах, рядом с которыми ведется строительство нового жилья. Наиболее острой проблемой является нарушение прав граждан, проживающих на жилой площади, подлежащей сносу в связи с ведением строительства на данной или близлежащей территории. Строительные организации приступают к отселению граждан из жилого фонда и начинают строительство новых зданий без надлежащего оформления правоустанавливающих документов на земельный участок и разрешения на строительство.

Не менее острой проблемой является нарушение права на безопасное проживание граждан в домах, находящихся в непосредственной близости от ведущегося строительства.

Существенной правовой и социальной проблемой является также нарушение прав граждан, выступающих инвесторами жилищного строительства.

Серьезной правовой проблемой, не получившей пока публичного выражения, является нарушение прав "добросовестных застройщиков", не получивших разрешение на строительство от должностных лиц органов местного самоуправления при наличии всего необходимого пакета документов.

Целью данного специального доклада Уполномоченного по правам человека в Самарской области является анализ основных проблем в сфере правоотношений в области строительства, приводящих к нарушениям конституционных прав граждан.

По итогам рассмотрения специального доклада должностными лицами органов государственной власти, органов местного самоуправления, заинтересованных организаций Уполномоченный считает необходимым решение следующих задач:

содействие восстановлению нарушенных прав граждан, обратившихся к Уполномоченному, в связи с ведением строительства жилого фонда;

устранение причин правонарушений в данной сфере;

совершенствование правоотношений в области строительства и землепользования, затрагивающих права граждан;

содействие развитию регионального и местного законодательства в области строительства и землепользования в части соблюдения прав граждан при ведении строительства жилого фонда.

При подготовке специального доклада использовались следующие источники:

Конституция Российской Федерации, федеральное законодательство, законы Самарской области и правовые акты органов местного самоуправления;

материалы и документы аппарата Уполномоченного по правам человека в Самарской области, связанные с делопроизводством по жалобам граждан на нарушение их прав;

обращения граждан к депутатам Самарской Городской Думы с жалобами на нарушения их прав;

справочно-информационные материалы, предоставленные органами прокуратуры Самарской области, инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Самарской области, Средне-Волжским филиалом федерального лицензионного центра при Госстрое РФ в связи с запросами Уполномоченного;

материалы, опубликованные в федеральных, региональных и местных средствах массовой информации Самарской области.

1. О нарушении прав выселяемых граждан в связи со сносом жилого дома

Основной социальной и правовой проблемой в процессе защиты законных интересов граждан при ведении строительства является обеспечение гарантий прав жителей и собственников домов, предназначенных для сноса. При этом основой соблюдения прав граждан, проживающих в домах, расположенных на территории будущей застройки является правильное и своевременное оформление разрешительной документации на ведение строительства в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с действующим Жилищным кодексом РСФСР, обязанность по предоставлению жилого помещения выселяемым в связи со сносом дома гражданам возлагается на предприятие, учреждение, организацию, которым отводится земельный участок под строительство.

Решение о предоставлении земельного участка под строительство на территории муниципального образования принимается органом местного самоуправления, как правило, в виде постановления главы муниципального образования. В данном постановлении на застройщика возлагается отселение жильцов жилых домов, подлежащих сносу, и предоставление отселяемым другого жилого помещения. Контроль за исполнением постановления главы муниципального образования возлагается на определённых должностных лиц

органов местного самоуправления.

Предоставляемое отселяемым гражданам жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населённого пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте населённого пункта, быть размером не менее ранее занимаемого. При этом, гражданам, являющимся нанимателями жилого помещения, предоставляется благоустроенное жилое помещение в пределах нормы жилой площади, а собственникам приватизированных квартир с их согласия предоставляется равноценное жилое помещение на праве собственности. В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов по своему усмотрению.

На практике, гражданам, подлежащим отселению, застройщик в лучшем случае предлагает несколько вариантов жилой площади для переселения, а иногда - только один. Как правило, предлагаемые варианты жилой площади для отселения не находятся поблизости от сносимого жилого дома, в котором проживал гражданин. Застройщик порой не учитывает иные обстоятельства граждан, заслуживающие внимания, а именно: состояние здоровья граждан, условия пользования предоставляемого жилого помещения.

Если переселяемых граждан не устраивают по каким-либо причинам предложенные застройщиком варианты предоставленного жилья, то застройщик, не отягощая себя исполнением решения органа местного самоуправления в части отселения граждан и предоставления им благоустроенного жилого помещения, приступает к строительным работам. При этом игнорируются требования действующего законодательства в части ведения строительства после оформления надлежащим образом разрешительной документации. Подтверждением таких действий со стороны застройщика являются жалобы гр. Б. на действия ЗАО ИСК "Средневожжскстрой", жалоба гр. Д. на действия ООО "Энергомонтаж-Сервис", жалоба гр. К. на действия ЗАО "СВ-Квадро" и другие жалобы граждан, поступившие в аппарат Уполномоченного по правам человека в Самарской области.

Казалось бы, при таких обстоятельствах, когда не достигнуто компромиссное решение между гражданином и застройщиком, гражданин имеет право обратиться в суд за защитой своих жилищных прав. Но уязвимость положения гражданина заключается в том, что если земельный участок, на котором предполагается ведение строительства, не отведён застройщику должным образом и правоустанавливающие документы на него не оформлены, то обязать застройщика предоставить жилое помещение

гражданину представляется проблематичным.

Когда начинаются вестись строительные работы, немногие граждане выдерживают "благоприятные условия проживания" вблизи строительной площадки, поэтому граждане вынуждены соглашаться на предложенные застройщиком варианты переселения, так как другого жилья для проживания у них просто нет.

К сожалению, со стороны должностных лиц местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за исполнением постановления главы муниципального образования, не всегда ведётся надлежащий контроль, что способствует нарушению прав граждан. Примером тому являются представления органов прокуратуры г. Самары, г. Октябрьска, г. Сызрани в адрес местных администраций по устранению нарушений действующего законодательства и осуществлению надлежащего контроля. Однако, несмотря на принимаемые меры прокурорского реагирования, ситуация по данной проблеме остаётся достаточно острой, в частности на территории города Самары.

Необходимо отметить, что последовательное решение проблемы отселения граждан с соблюдением их прав и законных интересов лежит не только в правовой плоскости, но имеет тесно связанные с юридической стороной вопроса финансовый и мировоззренческий аспекты. Нужно признать, что в общественном и профессиональном сознании застройщиков отселение жильцов из домов, предназначенных для сноса носит характер досадного социального обременения, которое не имеет прямого отношения к непосредственным задачам фирм-застройщиков: возведения жилья и получение прибыли. Именно это обстоятельство формирует отношение к процессу отселения как к третьестепенной задаче, которая решается в форме "снисхождения к требованиям" отселяемых граждан, насколько это застройщик сочтет возможным и приемлемым для себя по времени и по финансовым затратам. Однако такое отношение не согласуется с тем обстоятельством, что в стоимость квадратного метра вновь строящегося жилья уже заложены затраты на предоставление жилья гражданам в соответствии с требованиями законодательства. Таким образом, предоставление застройщиком благоустроенного жилого помещения, отвечающего установленным требованиям, отселяемым граждан - не личное одолжение, а исполнение действующего законодательства и финансовых обязательств (инвесторы, вложившие средства в долевое строительство уже оплатили жилье для "отселенцев", и желание сэкономить на квартирах для этих граждан несет в себе элемент незаконного присвоения средств). Исправление данной ситуации возможно как через правовое просвещение граждан, проживающих на территории будущего строительства, так и через усиление контроля за застройщиками не только со стороны органов местного самоуправления, но и органов, уполномоченных осуществлять контроль в сфере землепользования и строительства.

В определённых случаях застройщик приступает к строительным работам, не имея не только разрешения на строительство, но и решения органов

местного самоуправления на предоставление земельного участка для строительства. Такие случаи не единичны и подтверждаются жалобами граждан, поступивших в аппарат Уполномоченного по правам человека в Самарской области: жалоба гр. Ш. на действия ООО "Маяк-Стройинвест", жалоба гр. К. на действия ЗАО "СВ-КВАДРО", жалоба гр. Ф. на действия ЗАО ПФСК "ЭЛ-Гранд", и другие жалобы.

Нередко по непонятным причинам в домах, предполагаемых к сносу, возникают пожары, виновников которых практически невозможно установить (г. Самара, ул. Вилоновская, 33 (имеются человеческие жертвы); г. Самара, ул. Буянова, 59; г. Самара, ул. Ленинская, 263; г. Самара, ул. Братьев Коростелёвых, 221; г. Самара, ул. Самарская, 161; г. Самара, ул. Красноармейская, 86).

В целях объективности следует отметить, что и со стороны граждан возникают злоупотребления. Когда граждане узнают, что их дом подлежит сносу, они регистрируют на занимаемую жилую площадь всех своих родственников, а затем требуют от застройщика предоставления каждой семье отдельной квартиры. Но такие случаи являются исключением из общего количества обращений, поступающих в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области. В основном по данной проблеме обращаются законопослушные граждане, зачастую пожилого возраста, не имеющие как физических, так и материальных возможностей втягиваться в борьбу с застройщиками.

По мнению самих застройщиков, причина ведения строительства без разрешительной документации проста и очевидна. Полное право на ведение строительства застройщик получает, имея на руках три постановления главы муниципального образования - разрешение на проектирование, о предоставлении определённого земельного участка под строительство и разрешение на строительство. По утверждению застройщиков, в среднем срок получения каждого постановления главы муниципального образования может достигать от 1,5 до 2 лет. По этой причине, как уверяют застройщики, многие строители на сегодняшний день во избежание простоев начинают возводить объект без наличия соответствующей документации.

Вместе с тем, даже долговременность в получении определённых законом постановлений главы муниципального образования не может быть оправданием нарушению законных прав граждан.

Таким образом, основой соблюдения или восстановления нарушенных прав граждан при ведении строительства является полное и своевременное оформление проектной и разрешительной документации.

2. Нарушение прав граждан на безопасные условия проживания

Не менее распространенной проблемой при ведении строительства является нарушение прав граждан на безопасные условия проживания. Как правило, строительство новых жилых домов и зданий ведется методом

"уплотнительной застройки", когда новостройки отделены от построенных ранее домов расстоянием в 7-15 метров, когда под возведение современного многоэтажного комфортабельного жилья отдаются дворы и детские площадки, а сопутствующая инфраструктура (гаражи, автостоянки и т.п.) располагается на территории прогулочных зон и придомового озеленения. При этом мнение жителей близлежащих домов не учитывается, а ответы на их "кричащие" обращения носят формальный характер. Предотвращение таких ситуаций или их разрешение связано с соблюдением прав граждан на получение информации, на участие в решении вопросов, затрагивающих интересы в связи с изъятием земельных участков для ведения строительства.

В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации при предоставлении земельного участка под строительство органы местного самоуправления должны информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные организации имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

К сожалению, граждане узнают о том, что на прилегающей территории к жилому дому будет вестись строительство и определённый земельный участок уже предоставлен для строительства только тогда, когда застройщик начинает завозить строительные материалы, производить подготовительные работы для строительства. Не информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства является прямым нарушением прав граждан на получение информации, на участие в решении вопросов, затрагивающих их интересы, в связи с изъятием земельных участков для строительства.

Граждане категорически не согласны с таким положением, поэтому организуют и проводят митинги и пикеты. Прецедент стихийных митингов в городе Самаре уже имеется: 14 декабря 2004 года был митинг жильцов дома № 17 по ул. Зои Космодемьянской; 26 января 2005 года жильцы дома № 148 по ул. Революционной вступили в противостояние с представителями застройщика; 31 января 2005 года митинговали жильцы дома № 77 по ул. Карбышева; 5 февраля 2005 года жители восьми жилищных кооперативов по ул. Советской Армии и гаражно-строительного кооператива вышли на акцию протеста против начинающегося строительства на придомовой территории.

Анализ обращений граждан и их требований, выдвигаемых в ходе митингов показывает: реальной мотивацией протестного поведения является их крайняя обеспокоенность, что предстоящим строительством могут быть нарушены или уже нарушается их право на благоприятную среду жизнедеятельности, право на безопасное проживание в жилом помещении.

Такая обеспокоенность граждан не беспочвенна.

Имеют место случаи, когда при строительстве нарушаются установленные строительные нормы и правила, либо из-за недостатков в проектной документации или её несоблюдения в близстоящих жилых домах появляются трещины и расщелины в стенах, происходит перекос дверных и оконных блоков, возникают перебои в обеспечении теплом, электричеством и водой, невозможно безопасно добраться до своего жилища и т.д. Так был нанесён ущерб жилым домам №№ 245 и 251 по ул. Садовая в г. Самаре при строительстве жилого дома № 247/249 по вышеназванной улице, жилому дому № 148 по ул. Молодогвардейской в г. Самаре.

За редким исключением, застройщик добровольно, без понуждения, устраняет возникшие препятствия в пользовании жилыми помещениями гражданами. В противном случае, к сожалению, граждане вынуждены обивать пороги различных инстанций для того, чтобы понудить застройщика устранить созданные им проблемы.

Нельзя не согласиться с утверждениями граждан о предстоящем нарушении их права на благоприятную среду жизнедеятельности в связи с ведением строительства, т.к. при строительстве увеличивается загазованность окружающего воздуха от эксплуатации транспортных средств и иного специального оборудования, сокращается уровень тишины и спокойствия в жилых помещениях в близлежащих домах, ликвидируются зоны отдыха для детей и пожилых граждан, уменьшается период инсоляции и освещённости квартир.

При таких условиях граждане ищут поддержки и вмешательства со стороны органов власти различного уровня. Примером того является обращение 1129 жителей домов по проспекту Карла Маркса, 11 и улице Пятигорской, 4 в Железнодорожном районе г. Самары с петицией в адрес Самарской Городской Думы и Самарской Губернской Думы по пресечению строительства на участке дворовой территории; обращение в адрес Уполномоченного более 300 жителей дома № 17 по ул. Зои Космодемьянской в Промышленном районе г. Самары по пресечению строительства, угрожающего жизни и здоровью граждан, и многие другие обращения граждан в адрес Уполномоченного.

Граждане ждут вмешательства со стороны органов власти различного уровня, защиты своих конституционных прав. Бездействие, формальные ответы на обращения граждан, затягивание в разрешении проблем граждан не только подрывают авторитет и доверие органов власти у населения, но и вызывают массовые акции протеста со стороны населения, пока только на местах предстоящего строительства.

Особо вопиющим правонарушением нужно признать действия строителей, которые во время подготовительных работ в непосредственной близости от дома № 17 по улице имени Зои Космодемьянской в г. Самаре, засыпали песком гражданина, проживающего в этом доме. 14 декабря 2004 г.

гражданин С. вместе с другими жильцами дома № 17 вышел к строительной площадке, размещенной в 10 метрах на территории, которую ранее занимала зона придомового озеленения, для встречи с представителями застройщика. Строители, не обращая внимания на находившихся жителей дома № 17, демонстративно продолжали складировать строительный песок на территории будущей застройки и засыпали песком гражданина С., который является инвалидом II группы.

Таким образом, в основе нарушений прав граждан на безопасные условия проживания также лежит несоблюдение требований по оформлению разрешительной документации на строительство. А поскольку на практике в большинстве случаев начало застройки опережает получение разрешительных документов, это автоматически ведет к невозможности восстановления нарушенных прав граждан, так как формально, по документам, застройщик не ведет строительство и, следовательно, не является субъектом, несущим ответственность. Именно поэтому в данных ситуациях особое значение имеют меры действенного контроля со стороны должностных лиц местного самоуправления, на которых постановлением главы муниципального образования возложена персональная ответственность на стадии выделения земельного участка под строительство. К сожалению, в настоящее время надлежащий контроль со стороны должностных лиц местного самоуправления отсутствует.

3. Нарушение права собственности на жилое помещение

Правонарушения в связи с ведением незаконного жилищного строительства распространяются и на категорию граждан-инвесторов, вложивших свои личные средства по договору долевого участия в строительстве. Но при этом они не могут реализовать своё право собственности на жилое помещение во вновь построенном жилом доме.

Особенность проблемы незаконного строительства заключается в том, что от нарушений сегодня страдают не только бедные слои населения, но и люди состоятельные, которые на свои средства приобрели себе более комфортное жильё, но не могут реализовать своё право собственности. В таких случаях начинают проявляться негативные последствия самовольной постройки, произведённой застройщиком, так как лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности и, как следствие, у него отсутствует право распоряжаться постройкой. Право собственности на самовольную постройку может быть признано только судом и при наличии совокупности определённых условий. Важнейшим из условий является отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Обращения в адрес Уполномоченного от данной категории граждан поступают, но не в таком количестве как от вышеназванных категорий.

Ограниченное количество обращений граждан с жалобой на нарушение их прав собственности не отменяет социальной значимости этой проблемы, так

как она имеет серьезные масштабы в пределах любого крупного муниципального образования, на территории которого ведется застройка методом долевого строительства, что подтверждается актуальностью данной темы для периодических и профессиональных изданий.

В данном случае только наличие всей разрешительной документации на строительство может служить гарантией соблюдения прав граждан-инвесторов долевого строительства.

4. Меры ответственности при ведении незаконного строительства

Граждане не всегда обращаются в суд за защитой своих нарушенных прав, а пытаются разрешить свои проблемы через различные контролирующие и надзирающие органы, органы местного самоуправления в надежде, что вынесенным предписанием или представлением можно остановить развернувшееся незаконное строительство. И, тем самым, понудить застройщика удовлетворить заявленные требования гражданина по переселению и другим вопросам.

Как показывает практика, действенных мер по пресечению незаконного строительства практически нет. В соответствии с действующим законодательством застройщик, ведущий незаконное строительство, подлежит административной ответственности. Согласно Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, на застройщика, ведущего незаконное строительство, могут быть наложены взыскания за следующие административные правонарушения:

самовольное занятие земельного участка влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от трёх до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда;

невыполнение требований законодательства об обязательности проведения государственной экологической экспертизы, финансирование или реализация проектов, программ и иной документации, подлежащих государственной экологической экспертизе и не получивших положительного заключения государственной экологической экспертизы влечёт наложение

административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от тридцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от четырёхсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда;

невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от трёх до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда.

Менее чем за два месяца работы в 2004 году инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Самарской области было вынесено 24 постановления об административных правонарушениях в области строительства и о наложении административного взыскания.

Застройщик, как правило, добросовестно оплачивает наложенные административные штрафы и продолжает вести незаконное строительство, а граждане окончательно разуверятся в способности и желании должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления защитить их права.

Действующие меры административного воздействия на застройщиков, ведущих незаконное строительство, явно недостаточны для его пресечения.

Наиболее действенной мерой по пресечению незаконного строительства является приостановление действия лицензии на строительную деятельность уполномоченным органом. За 2004 год Средне-Волжским филиалом федерального лицензионного центра при Госстрое РФ было приостановлено действие лицензии на строительную деятельность на территории Самарской области 52 организациям по различным основаниям.

В соответствии с гражданским законодательством, самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, но судебная практика на территории Самарской области по сносу самовольных построек пока не сложилась. Первым примером обращения в суд по сносу самовольной постройки явилось исковое заявление органов прокуратуры Железнодорожного района г. Самары по сносу самовольно выстроенного жилого дома по адресу: г. Самара, ул. Буянова/Рабочая. В настоящее время судебного решения по данному исковому заявлению пока не вынесено.

30 декабря 2004 года вступил в силу Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

Данный Градостроительный кодекс предусматривает, что проекты градостроительной документации (схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и муниципального района, генеральные

планы поселений, документация по планировке и межеванию территорий) и проект правил землепользования и застройки подлежат официальному опубликованию и по ним должны проводиться обязательные публичные слушания.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Кроме того, правила землепользования и застройки муниципального образования должны в обязательном порядке включать в себя положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Полагаю, что данный закон значительно повышает возможности участия граждан в отстаивании своих прав при ведении строительства на территории муниципального образования, и многое теперь будет зависеть от активной позиции самих граждан.

Выводы

На основании изучения представленных материалов, действующего законодательства, сложившейся ситуации в области строительства жилого фонда, полагаю, что причинами нарушения законных прав граждан являются:

Отсутствие у застройщиков разрешительной документации на ведение строительства;

Отсутствие надлежащего информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, установленного порядка участия граждан в обсуждении вопросов, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков для строительства;

Отсутствие действенных мер контроля со стороны должностных лиц местного самоуправления за исполнением принятых решений в области строительства и землепользования;

Отсутствие ощутимых мер ответственности в отношении застройщиков при ведении незаконного строительства.

Предложения и рекомендации

Учитывая актуальность проблем, изложенных в специальном докладе, считаю необходимым следующее:

Органам местного самоуправления на территории Самарской области рассмотреть вопрос об установлении точных сроков разработки и приведения документов градостроительной деятельности в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обращаю внимание, правила землепользования и застройки должны включать в себя в обязательном порядке положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Органам местного самоуправления на территории Самарской области рассмотреть вопрос о создании Комиссий по пресечению самовольного строительства и освобождению незаконно занятых под строительство земельных участков, изучив опыт работы данных Комиссий в других субъектах и муниципальных образованиях Российской Федерации (гг. Москва, Саратов, Уфа).

Органам местного самоуправления на территории Самарской области по ознакомлении с данным специальным докладом Уполномоченного по правам человека в Самарской области провести специальное совещание по вопросу соблюдения конституционных прав граждан при ведении строительства на территории муниципального образования и определить меры по устранению нарушений по фактам, указанным в данном специальном докладе Уполномоченного.

Органам местного самоуправления определить меры контроля со стороны должностных лиц местного самоуправления за исполнением принимаемых решений в области строительства и землепользования в части соблюдения прав граждан на жилище, на благоприятную среду жизнедеятельности, на безопасные условия проживания при ведении строительства.

Самарской Губернской Думе рассмотреть вопрос о законодательной инициативе в Государственную Думу Российской Федерации о внесении изменений и дополнений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части изменения размера административного штрафа в сторону увеличения за административные правонарушения, предусмотренные ч.1,2 ст. 9.5. (нарушение установленного порядка строительства объектов, приёмки, ввода их в эксплуатацию), ст. 7.1. (самовольное занятие земельного участка), ч.1 ст. 19.5. (невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.