

**Специальный доклад
Уполномоченного по правам человека в Свердловской области**

**«АВАРИЙНАЯ» ПОЧТА УПОЛНОМОЧЕННОГО:
КТО ВЫТАЩИТ ЛЮДЕЙ ИЗ ТРУЩОБ?**

**О нарушении прав граждан при признании жилья ветхим
и аварийным и переселении из аварийного и ветхого жилья**

Когда меня спрашивают, как изменились проблемы, вопросы, с которыми ко мне обращаются на приёмах населения за годы работы, то первое, что вспоминаю – полная беспомощность в начале двухтысячных перед людьми, которые приглашали к себе в гости, чтобы показать, насколько ветхим является то жильё, в котором они вынуждены жить.

Однажды мы поехали с первым руководителем Госжилинспекции в ветхий дом на улице Халтурина в Екатеринбурге, и, когда наш крупный руководитель (в том числе и по весу), начал подниматься по деревянной лестнице на второй этаж, лестница затрещала. Мы с ним тогда написали десятки бумаг, стараясь решить проблему... А люди продолжали жить.

И если бы такое положение было с десятью или сотней домов – в каждом городе и селе таких домов было десятки. Но людей надо было принимать, понимать, выслушивать...

Конечно, это было бессилие перед бедностью, нищетой, невозможностью помочь человеку. В лучшем случае людей переселяли из халупы в халупу, которая немного лучше. И если в городе ремонтировался барак, то в него выстраивалась в прямом смысле живая очередь.

Сегодня иначе. Появились федеральные, областные, муниципальные программы переселения из ветхого и аварийного жилья. И хотя жалоб и обращений меньше не становится, сейчас уже Уполномоченный по правам человека не так бессилен, как раньше. Уже помогаем людям, уже понимаем, что нет безвыходных ситуаций, уже нас приглашают на новоселье.

Именно потому, что иногда человек оказывается в тупике по субъективным причинам, становится досадно: выделяются средства, есть законы и программы, а жалобы обоснованы. И их, самое удивительное, становится больше.

Чтобы разобраться в ситуации, подготовлен специальный доклад Уполномоченного по правам человека в Свердловской области.

Можно вспомнить много современных историй по переселению, но что больше всего беспокоит: бездействие руководителей многих муниципальных

образований, привыкших к отсутствию финансовых средств, невнимание к общественному мнению по территориям застройки, откровенно халтурное отношение застройщиков некоторых домов, получивших право на застройку, равнодушные руководители надзорных органов в ряде территорий, откровенно иждивенческий подход некоторых новосёлов, не согласных с цветом обоев или формой плафонов в прихожей, спекуляций партийных, либо иных публичных деятелей на этой больной теме, недостаток глубоких публикаций в наших СМИ по этой тематике, более того – порой просто радость между строк сквозит, когда оппозиционная пресса рассказывает о недоделках, словно трубы в подвале прокладывал лично руководитель области.

Тема эта настолько важна для России, настолько нужна нашему человеку, что хотелось бы, чтобы специальный доклад не стал предметом спекуляций на разного рода выборах, обид и препирательств чиновников и застройщиков, а стал поводом для обсуждений общественности и власти, чтобы был проанализирован и теоретиками, и практиками, и были сделаны необходимые выводы. Трудно ещё хватает, чтобы перестроиться в период долгожданных новоселий наших уральцев.

Для справки: исполняем «майские указы» Президента РФ

С целью анализа ситуации, связанной с признанием жилья, расположенного на территории Свердловской области, ветхим и аварийным, и переселения из аварийного жилья Уполномоченный по правам человека систематизировала работу по обращениям жителей Свердловской области по указанной проблеме. Более того, в конце 2014 года обратилась в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области за исчерпывающей информацией о количестве жителей области, проживающих на сегодняшний день в аварийных и ветхих домах, а также о том, какие муниципалитеты являются «лидерами» по строительству нового жилья и переселению в них граждан из аварийного, а какие отстают от заданного программными документами темпа.

На основе полученных материалов Уполномоченным по правам человека была сконструирована ситуация, которая сложилась на сегодняшний день в Свердловской области по проблеме признания жилья аварийным и переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Согласно сведениям Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, по состоянию на 1 января 2014 года общая площадь жилых помещений жилищного фонда Свердловской области составляет 103,5 млн кв. метров с количеством домов более 107 тысяч. Из них физический износ 54 тыс. домов составляет от 31% до 60%. Ветхое жильё с износом от 65% до 70% составляет 5,5 тыс. домов. 1 333 многоквартирных дома официально признаны аварийными и подлежащими сносу.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», Указа Губернатора Свердловской области от 27.07.2012 № 584-УГ «О реализации указов Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике», от 07 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики», от 07 мая 2012 года № 598 «О совершенствовании государственной политики в сфере здравоохранения», от 07 мая 2012 года № 599 «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки», от 07 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», от 07 мая 2012 года № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления», от 07 мая 2012 года № 602 «Об обеспечении межнационального согласия», от 07 мая 2012 года № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации» на территории Свердловской области реализуется следующий комплекс мер:

- сформирован перечень многоквартирных жилых домов признанных до 01 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации;

- совместно с органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и органами внутренних дел Главного управления Министерства внутренних дел России по Свердловской области, сформирован пофамильный перечень граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде на территории Свердловской области;

- разработан и утвержден план мероприятий («дорожная карта») по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (постановление Правительства Свердловской области от 10.06.2013 № 728-ПП);

- разработана государственная программа Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года», в рамках которой реализуется две программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда:

1. Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденная постановлением Правительства Свердловской области от 10.06.2013 № 727-ПП «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан на территории Свердловской области из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 2013-2017 годах», с участием средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

2. Государственная программа Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердлов-

ской области до 2020 года» в части подпрограммы «Повышение качества условий проживания населения Свердловской области», утвержденная постановлением Правительства Свердловской области от 29.10.2013 № 1330-ПП, с участием средств областного бюджета и бюджетов муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области.

В период с 2013 по 2017 годы по итогам реализации государственной программы Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года» планируется переселить 15 971 жителя Свердловской области из 1061 многоквартирного жилого дома, признанного аварийным до 01 января 2012 года, в связи с физическим износом в процессе его эксплуатации.

Для расселения аварийного жилищного фонда необходимо построить или приобрести у застройщиков многоквартирных жилых домов не менее 246,07 тыс. кв. метров общей площади жилья.

Общий объем финансирования программы за весь период составит 9,308 млрд рублей, из них:

- средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 2,521 млрд рублей;

- средства областного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 4,969 млрд рублей;

- средства местного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 1,818 млрд рублей. В том числе:

- в рамках государственной программы Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года» в части подпрограммы «Повышение качества условий проживания населения Свердловской области» планируется расселить 4881 жителя области из 368 многоквартирных жилых домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года, расселяемой площадью 71,35 тыс. кв. метров.

Общая сумма финансирования мероприятий подпрограммы «Повышение качества условий проживания населения Свердловской области» в период с 2013 по 2017 годы составит около 2,780 млрд рублей (2 779 842, 163 тыс. рублей) из них:

- средства областного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 2,328 млрд рублей;

- средства местных бюджетов, предусмотренные на долевое финансирование - 0,452 млрд рублей.

В 2014 году в рамках вышеуказанной подпрограммы принимали участие 12 муниципальных образований Свердловской области.

Планируется расселить 144 аварийных дома (506 жилых помещений), общей площадью 19,974 тыс. кв. метров. Улучшат условия проживания 1 301 человек.

Сумма финансирования Программы 2014 года с учетом всех источников финансирования составила 717,148 млн рублей, из них:

- средства областного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 611, 036 млн рублей;

- средства местных бюджетов, предусмотренные на долевое финансирование - 106, 112 млн рублей.

Планируется приобрести на рынке жилья 169 жилых помещений общей площадью 6,93 тыс. кв. метров, построить 10 многоквартирных жилых домов (337 жилых помещений) (при участии в долевом строительстве).

По состоянию на 1 декабря 2014 года в рамках реализации государственной программы Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года» в части подпрограммы «Повышение качества условий проживания населения Свердловской области» завершено строительство 8 многоквартирных жилых домов.

В рамках региональной адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в период с 2013 по 2017 годы планируется расселить 11 090 граждан из 693 многоквартирных домов, признанных до 01 января 2012 года в установленном порядке аварийными в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации и подлежащими сносу или реконструкции, расселяемой площадью жилых помещений 174,72 тыс. кв. метра.

Общий объем финансирования программы за весь период составит 6, 528 млрд рублей, из них:

- средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 2,521 млрд рублей;

- средства областного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 2,641 млрд рублей;

- средства местных бюджетов, предусмотренные на долевое финансирование - 1,366 млрд рублей.

Реализация мероприятий региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда планируется в 5 этапов. В настоящее время в реализации находятся 2 этапа Программы - Программа 2013-2014 годов (1 этап) и Программа 2014-2015 годов (2 этап).

В первом этапе реализации региональной адресной Программы 2013-2014 годов с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, принимали участие 18 муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области. Планировалось расселить 136 аварийных домов (976 жилых помещений), общей площадью 37,685 тыс. кв. метров. Предполагалось, что улучшат условия проживания 2 467 человек.

Сумма финансирования Программы 2013-2014 годов с учетом всех источников составляет 1 362,933 млн рублей, из них:

- средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 692,802 млн рублей;

- средства областного бюджета, предусмотренные на долевое финансирование - 376, 289 млн рублей;

- средства местных бюджетов, предусмотренные на долевое финансирование - 293, 842 млн рублей.

Планируется построить 30 малоэтажных многоквартирных жилых домов.

По состоянию на 01.12.2014 г. в рамках реализации 1 этапа были введены в эксплуатацию 14 многоквартирных жилых домов, улучшили условия проживания 570 человек. В ближайшее время еще 589 граждан Свердловской области улучшат условия проживания, их документы находятся на оформлении.

В оставшихся муниципальных образованиях, расположенных на территории Свердловской области, осуществляется строительство многоквартирных жилых домов, находящихся в разной степени строительной готовности.

Из них с отставанием от графика производства строительных работ осуществляют строительство малоэтажных жилых домов следующие муниципальные образования:

- городской округ Ревда (строительство одного многоквартирного жилого дома);

- Белоярский городской округ (строительство одного многоквартирного жилого дома);

- муниципальное образование «Город Каменск-Уральский» (строительство двух многоквартирных жилых домов);

- Режевской городской округ (строительство одного многоквартирного жилого дома).

В Тавдинском городском округе и городском округе Верхотурский муниципальные контракты на выполнение работ по строительству малоэтажных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда расторгнуты. Данная ситуация вызвана длительным сроком заключения муниципальных контрактов, а также неспособностью подрядных организаций, выигравших конкурс, выполнить установленный объем работ в обозначенные региональной адресной программой сроки.

Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области было принято решение о расторжении с муниципальными образованиями Тавдинский городской округ и городской округ Верхотурский соглашений и возврате в областной бюджет субсидий.

Кроме того, аварийный жилищный фонд в Тавдинском городском округе и городском округе Верхотурский, признанный до 01 января 2012 года в установленном порядке аварийными в связи с физическим износом в процессе его эксплуатации, будет расселен.

Тавдинский городской округ примет участие в государственной программе Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение,

энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года» в подпрограмме «Повышение качества условий проживания населения Свердловской области» в 2015 году.

Городской округ Верхотурский принимает участие в региональной адресной программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в Программе 2014-2015 годов (2 этап).

В связи с отставанием от графика по переселению из аварийного жилфонда некоторых муниципальных образований Губернатор Свердловской области Е.В. Куйвашев поручил Министерству энергетики и ЖКХ Свердловской области Н.Б. Смирнову «...Активизировать работу тех муниципальных образований, в которых по каким-либо причинам наблюдается отставание от графика расселения граждан из аварийного и ветхого жилья...».

Во втором этапе реализации региональной адресной Программы 2014-2015 годов с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, принимают участие 20 муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области. Планируется расселить 210 аварийных домов (1 271 жилое помещение) общей площадью 49,629 тыс. кв. м. Улучшат условия проживания 3 000 человек.

Сумма финансирования Программы 2014-2015 годов с учетом всех источников составляет 1 860,492 млн рублей, из них:

- средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 578,607 млн рублей;

- средства областного бюджета - 903,938 млн рублей;

- средства местных бюджетов - 377,947 млн рублей.

В рамках реализации 2 этапа планируется построить 45 малоэтажных многоквартирных жилых домов.

К работе уже приступили 15 муниципалитетов, начато возведение 21 дома. В рамках этого этапа три муниципальных образования – Бисертский городской округ, Верхний Тагил и Тугулым начали строительство домов ещё в 2014 году, и к настоящему времени объекты введены в эксплуатацию, условия проживания улучшили 152 человека.

В остальных муниципальных образованиях, расположенных на территории Свердловской области, аукционная документация на проведение торгов с целью заключения муниципальных контрактов на строительство малоэтажных жилых домов размещена на единой электронной площадке.

В ряде муниципальных образований Свердловской области в рамках второго этапа уже осуществляется строительство малоэтажных жилых домов.

Объём финансирования по региональной программе в целом по году составит около двух миллиардов рублей, 904 миллиона из них возьмёт на себя областной бюджет, и почти 508 миллионов – Фонд содействия реформированию ЖКХ. Параллельно с этим будет продолжено строительство жилья в рамках госпрограммы «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года». В 2015 году в ней примут участие 25 муниципальных образований. Планируется расселить 158 аварийных домов общей площадью 26,8 тысячи квадратных метров. Улучшат условия проживания 1868 человек. Сумма финансирования превысит миллиард рублей. Из них средства областного бюджета – 903,8 миллиона.

В настоящее время Министерством энергетики и ЖКХ Свердловской области формируется заявка в Фонд содействия реформированию ЖКХ на предоставление финансовой поддержки на реализацию третьего этапа региональной адресной программы (2015-2016 гг.). Планируется, что его участниками станут 23 муниципальных образования, на территориях которых к концу 2016 года планируется расселить 190 аварийных домов общей площадью 46,110 тыс. кв. м., улучшить условия проживания порядка 2830 человек. Также по информации, предоставленной Министерством, до конца 2017 года из аварийного и ветхого жилья планируется переселить ещё около 10 тысяч человек.

Согласно официальной информации, полученной с сайта Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области от 23 марта 2015 года, наша область вошла в ТОП 10 регионов – лидеров Российской Федерации по реализации «майских указов» Президента В.В. Путина в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ). Речь идёт о выполнении поручений главы государства по переселению граждан из ветхого и аварийного жилфонда. По итогам 2014 года, установленные для Свердловской области целевые показатели по расселению указанных площадей, выполнены более чем на 225 процентов!

Показатели впечатляют и, возможно, являются подтверждением правильности выбранного органами государственной власти курса по решению проблемы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, однако при наметившейся положительной тенденции в решении столь важной проблемы нельзя отрицать все возрастающее количество обращений от жителей Свердловской области, которые на протяжении длительного времени вынуждены проживать в аварийном и ветхом жилье, а перевод жилых помещений в разряд непригодных для проживания подчас становится для них самой трудно разрешимой проблемой.

Такая негативная тенденция не должна оставаться без внимания, прежде всего ОМСУ, правоохранительных и надзорных органов, в том числе, осуществляющих региональный жилищный надзор, а также областного отраслевого исполнительного органа государственной власти Свердловской области.

Раздел 1. Аварийное и ветхое жильё: как добиться переселения? О нарушении прав граждан при признании жилья аварийным и подлежащим сносу

Президент России Владимир Владимирович Путин в своём недавнем выступлении на «Форуме действий» Общероссийского народного фронта заявил, что на сегодняшний день в России недопустимо большой объём аварийного жилья. Чтобы решить эту проблему, нужно все средства использовать эффективно. **«Страна наша вполне способна...вытащить людей из трущоб», - уверен Президент.** По статистике, 50 миллионов россиян живут в аварийных и ветхих домах. Износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства достиг 80%.

Для Свердловской области проблема аварийного жилья до сих пор остаётся насущной. По мнению Председателя Правительства Свердловской области Д.В. Паслера, «...Обращения жителей продолжают поступать. Мы понимаем механизмы, как в дальнейшем будем решать эту проблему. Но важно, чтобы и жители понимали, что многое зависит от активности администраций муниципалитетов. Это та важная ступень, которая должна инициировать работу».

Практика работы Уполномоченного по правам человека с обращениями жителей области по отмеченной проблеме даёт основания согласиться с высказанным мнением и заключить, что отсутствие своевременных конструктивных решений со стороны органов власти, прежде всего муниципальной, ставит под угрозу жизнь и здоровье людей.

Прежде чем дать оценку текущему состоянию дел по признанию жилья аварийным и ветхим, переселению из ветхого и аварийного жилья необходимо разобраться, какое толкование понятий «ветхое» и «аварийное жильё» содержится в действующем законодательстве. Следует отметить, что в постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее постановление Правительства РФ №47) определены критерии жилья непригодного для проживания.

Так, в пункте 33 постановления Правительства РФ №47 указаны основания для признания жилого помещения непригодным для проживания, а именно наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие: ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества

атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Пункт 34 постановления гласит, что жилые помещения, расположенные в полно-сборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Официально признать или не признать дом аварийным могут только специальные районные/городские межведомственные комиссии. При этом главным критерием, влияющим на заключение указанного органа, должен быть не общий процент износа конструктивных, несущих элементов дома, а угроза обвала несущих стен, фундамента, основных перекрытий. В этом и состоит основное отличие аварийного жилья от ветхого, которое подлежит обязательному расселению. Ветхое жильё, как показывает практика, власти могут не спешить расселять.

Таким образом, главное отличие аварийных и ветхих домов заключается в следующем: к категории ветхого относятся дома, в которых по итогам обследования наблюдается относительная безопасность проживания, при этом в таком жилье могут наблюдаться вышедшие из строя несменяемые конструкции, при этом общий износ таких зданий чаще всего приближается или достигает 70%. Кстати, ветхим должно признаваться жильё, степень износа которого составляет 65% для деревянных строений и 70% для зданий из кирпича, бетона и камня.

По мнению Уполномоченного, отсутствие соответствующего нормативно-правового акта, в котором были бы отражены критерии ветхого жилья, создаёт, как правило, трудности для собственников и нанимателей, проживающих в ветхом жилье, так как государство их не расселяет, аргументируя это относительной безопасностью проживания в таких домах, по крайней мере, какое-то время.

Признавать такие дома аварийными межведомственные комиссии не торопятся. Именно поэтому, подавляющее количество жилых домов, расположенных в Свердловской области, имеют статус ветхих, их расселение не имеет чётких временных сроков, а перевод в статус аварийных идёт постепенно. В регионе доля ветхого жилья, по официальным данным, составляет 12%, при этом самыми «ветхими» считаются Восточный и Северный округа региона, где большинство многоквартирных домов построены ещё в 30-х годах 20 века.

Следует отметить две основные, по мнению Уполномоченного, причины, которые оказали влияние на появление в последние десятилетия большого количества аварийного жилфонда на территории России, в том числе и в Свердловской области.

Во-первых, отсутствие на протяжении длительного времени необходимых мероприятий по проведению капитального ремонта и надлежащего текущего со-

держания жилых домов оказало существенное влияние на их аварийное и ветхое состояние.

Во-вторых, практика общих собраний собственников помещения в многоквартирных домах (далее МКД), к полномочиям которых согласно положениям Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) отнесено решение вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества в силу различных причин, в том числе пассивности собственников помещений, привело к дальнейшему ухудшению технического состояния МКД и нарастанию износа жилищного фонда.

При этом нельзя отрицать наличие примеров МКД с активными собственниками помещений, в полной мере осознающими ответственность за содержание и состояние общего имущества дома, в котором они проживают. Однако такие примеры носят единичный характер.

По оценке Уполномоченного, начиная с 2013 года по настоящее время наблюдается тенденция увеличения количества обращений от жителей Свердловской области, в которых содержится указание на бездействие ОМСУ по признанию МКД ветхим и аварийным, несмотря на его ненадлежащее состояние. Реже, по сравнению с предыдущими периодами, жители в обращениях к Уполномоченному выражают несогласие с предоставляемым по программе переселения жильём. Скорее всего, такая положительная динамика связана с повышением правовой грамотности граждан, информированности по данному вопросу. Однако новой, одной из самых острых проблем, стала взволновавшая жителей нескольких муниципальных образований области в 2014 году проблема переселения граждан из признанных в установленном порядке аварийных домов в новые, непригодные для проживания, по причине допущенных при строительстве и отделке нарушений.

В статье 15 ЖК РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ указано, что дом становится непригодным для проживания только по решению органа исполнительной власти. Есть главный документ – это постановление Правительства РФ № 47. Как было отмечено ранее, решать, сносить дом или реконструировать должна межведомственная комиссия. Но и её решение не окончательное. **Если собственники или наниматели жилого помещения по объективным причинам выражают несогласие с заключением межведомственной комиссии, это является сигналом для Уполномоченного о возможных нарушениях порядка принятия такого заключения, о компетентности проверяющих.**

Как показывает практика работы с обращениями жителей МКД по указанной проблеме, практически в каждом первом случае, Уполномоченный в ходе анализа заключения и акта Межведомственной комиссии добивалась их пересмотра, зачастую по причине выявленных нарушений требований ч. 4 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ и пунктов 7, 43, 44 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

В большинстве случаев вопрос о признании дома аварийным и подлежащим сносу остаётся неразрешённым, люди вынуждены долгое время проживать в ненадлежащих условиях, капитальный ремонт, как правило, в таких домах не проводится. **Вывод, к которому приходит Уполномоченный, следующий: отсутствие своевременных, конструктивных решений со стороны органов власти ставит под угрозу жизнь и здоровье людей.**

Житель посёлка Черёмухово города Североуральска гражданин С. (обращение № 14-13/1336) пожаловался Уполномоченному на аварийное состояние дома, в котором проживает по договору социального найма, и на бездействие администрации Североуральского городского округа как собственника МКД по приведению его в надлежащее состояние или признание в установленном порядке аварийным. По обращению Уполномоченного в интересах жителей дома была проведена прокурорская проверка, в ходе которой **выявлены многочисленные нарушения, в связи с чем, в адрес главы Североуральского городского округа внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства, которое рассмотрено и удовлетворено.**

Кроме того, по итогам рассмотрения дела об административном правонарушении, предусмотренном ст.6.4 КоАП РФ, возбужденного по постановлению прокурора за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилого помещения заявителя, ООО «Наш Дом» было привлечено к ответственности в виде штрафа в размере 10 000 рублей.

Вместе с тем, по результатам настоящего обследования указанного многоквартирного дома прокуратурой района с привлечением специалистов Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области выявлены нарушения ч. 3 ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», разделов 3-5 Правил, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Государственного стандарта РФ «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», утвержденного Постановлением Госстандарта России от 19.06.2000 № 158-ст (ГОСТ Р 51617-2000: Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия.).

Таким образом, действенных мер к восстановлению нарушенных прав гражданина С. администрация Североуральского городского округа не приняла. Многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу не признан, денежные средства администрацией округа на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, находящегося в муниципальной собственности, выделены не были, капитальный ремонт не проведен.

В этой связи, прокуратурой г. Североуральска было вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ в отношении администрации Североуральского городского округа.

Помимо этого, прокурором г. Североуральска в интересах заявителя в Североуральский городской суд было направлено исковое заявление о признании незаконным бездействия администрации Североуральского городского округа, выразившегося в непринятии мер по решению вопроса о признании многоквартирного дома № 33 по ул. Ленина в п. Черемухово аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также о возложении на администрацию городского округа обязанности выделить денежные средства на работу специализированной организации для обследования и выдачи заключения о техническом состоянии указанного многоквартирного дома.

В ходе проверки также установлено, что постановлением администрации Североуральского городского округа от 05.04.2012 № 442 утвержден состав Межведомственной постоянно действующей комиссии о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории Североуральского городского округа. **Изучение вышеназванного подзаконного акта показало, что п. 5.3 противоречит п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, в части правомочия комиссии в случае участия простого большинства в заседании от её утвержденного состава.**

В этой связи, прокурором г. Североуральска принесен протест на Положение о Межведомственной постоянно действующей комиссии о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории Североуральского городского округа, утвержденное постановлением администрации Североуральского городского округа от 05.04.2012 № 442.

В схожей ситуации оказались и жильцы МКД, расположенного в посёлке Арти по улице Ленина (обращение №14-13/1589), проживающие в нём на условиях социального найма. В ходе прокурорской проверки было установлено, что **«Администрация Артинского ГО с 2012 года по настоящее время не принимает каких-либо конкретных мер к проведению капитального ремонта данного многоквартирного дома, чем нарушает требования ст. 210 ГК РФ, которая обязывает собственника нести бремя содержания имущества, принадлежащего ему».**

В связи с выявленными нарушениями прокуратурой Артинского района в адрес главы Артинского ГО внесено представление, в котором поставлен вопрос о повторном обследовании дома на предмет его пригодности с привлечением специалистов-экспертов. Более того, в ходе проведённых проверочных мероприятий установлено, что обследование дома было проведено не всеми членами межведомственной комиссии, без привлечения службы санитарно-эпидемиологического надзора и службы пожарного надзора. Соответственно, обследование было проведено не в полном объёме. Данные обстоятельства свидетельствовали о нарушении членами межведомственной комиссии требований п.7 Положения о признании помещения жилым по-

мещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47.

Обеспокоенность ситуацией аварийного состояния жилого дома и бездействием администрации Невьянского ГО выразила гражданка П. (обращение №14-13/1825), которая сообщила Уполномоченному, что *«дома предназначены под снос, из-за этого не производят ремонт крыши, печки дымят, жильё считается муниципальным, но деньги за пользование жильём с нас требуют постоянно»*. В ходе прокурорской проверки, инициированной Уполномоченным, доводы заявительницы нашли своё подтверждение. Согласно решению Невьянского городского суда по иску Невьянского городского прокурора на администрацию Невьянского городского округа возложена обязанность предоставить гражданке П. жилое помещение взамен аварийного.

В январе 2015 года к Уполномоченному поступило обращение от супругов Ч. (обращение №15-13/68), жителей поселка Арти, которые сообщили об аварийном состоянии МКД №65, расположенного на улице Пролетарская: *«...Наш дом является аварийным – существует угроза обрушения стен...наша жизнь уже более 5 лет находится в опасности...Проводили своими силами ремонт стен, но это не привело ни к чему хорошему: стены промерзают, промокают, чернеют, разрушаются, потолок трескается. Участники Межведомственной комиссии предлагали нам покинуть этот дом, уехать, но идти нам некуда. Мы с супругой являемся тружениками тыла (мне 86 лет, жене 82 года), я инвалид 2 группы...»*. Уполномоченным были изучены акт и заключение Межведомственной комиссии. Результатом такой работы стал запрос в прокуратуру Артинского района с просьбой о проведении проверки с указанием на выявленные в работе Межведомственной комиссии нарушения.

Обследование жилого помещения, принадлежащего супругам Ч. на праве собственности, проведено комиссией не в полном объеме. В связи с чем, прокуратурой Артинского района в интересах супругов Ч. в Артинский районный суд направлено исковое заявление о признании заключения межведомственной постоянно действующей комиссии Артинского городского округа от 19.07.2010 незаконным.

К сожалению, не в каждом случае удавалось добиться такой результативности от сотрудников надзорных органов как в предыдущих примерах. Работая по жалобе гражданки К. (обращения №№13-13/2170, 14-13/829), обратившейся к Уполномоченному от лица жителей по проблеме аварийного состояния многоквартирного дома, расположенного по ул. Мельничная в пос. Белоярском, бездействия органов местного самоуправления, а также ненадлежащего содержания общего имущества вышеуказанного дома, Уполномоченному потребовалось более полутора лет, чтобы добиться решения большинства указанных проблем, прежде всего, по причине того, что **все ответы на многочисленные обращения Уполномоченного в Белоярскую межрайонную прокуратуру не содержали информации на поставленные вопросы. Только после обращения Уполномоченного в областную прокуратуру было установлено, что указанный многоквартирный жилой дом эксплуатируется с нарушением**

предъявляемых требований, что влечёт за собой нарушение прав жителей дома на благоприятные и безопасные условия проживания. Более того, после многочисленных проверок, в которых принимали участие и инициаторы обращения – представители от жильцов дома, удалось отменить решение Межведомственной комиссии, акт и состав которой, как показали результаты проверки, проведённой областной прокуратурой, не соответствовали требованиям Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённого постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Серьёзную обеспокоенность вызывают у Уполномоченного ситуации, когда ОМСУ, официально признав жильё аварийным, позже проводит частичный поверхностный ремонт, по завершению которого снимает дом с аварийного учёта. Так, в феврале 2015 года к Уполномоченному обратилась гражданка Л. (обращение №15-13/435), жительница д. Гольшкина Камышловского района. Она сообщила, что дом на ул. Набережная, 23 в 2013 году был признан аварийным, однако в начале марта 2014 года его сняли с аварийного учёта. *«Часть стены состоит из железобетонных плит, а часть – из кирпичной кладки, эти части между собой не были связаны. Из-за этого стена чуть не обрушилась. В октябре 2013 года произвели ремонт данной стены и сняли дом с аварийного учёта...».*

Гражданка Л. после отмены решения об аварийности дома обратилась в Отдел контроля по Восточному управленческому округу Управления Госжилинспекции, специалистами которого в ходе обследования были выявлены многочисленные разрушения в квартире заявительницы и разрушения наружного фасада дома. Следуя рекомендации специалистов госжилнадзора, гражданка Л. повторно обратилась в Межведомственную комиссию муниципального образования Камышловский муниципальный район по признанию жилого дома аварийным. На сегодняшний день ещё не получены результаты рассмотрения обращения об обследовании дома Межведомственной комиссией, однако при изучении акта и заключения обследования жилого помещения, которые были составлены членами Межведомственной комиссией ранее, предусматривающие проведение ремонтных работ в разрушающемся доме, **Уполномоченный пришла к выводу, что обследование было проведено некомпетентным составом, не в полном объёме.** На основании выявленных нарушений Уполномоченный направил запрос в Камышловскую городскую прокуратуру с указанием на выявленные нарушения и просьбой при проведении повторного обследования обеспечить участие сотрудника прокуратуры, а также привлечь к участию в обследовании специалиста Госжилнадзора. Уполномоченный продолжит работу по обращению и будет оказывать содействие гражданке Л. в восстановлении её нарушенных прав.

С 2014 года Уполномоченный ведёт переписку с главой Нижнетуринского городского округа Л.В. Тюкиной по обращению гражданки З. (обращения №№ 14-13/1405,15-13/151), решая проблемы ненадлежащего состояния квартиры, находящейся в муниципальной собственности и расположенной по адресу: ул. Малышева, 39. В

2014-2015 годах Уполномоченный неоднократно обращалась в администрацию Нижнетуринского ГО с просьбой о необходимости проведения обследования вышеуказанного дома Межведомственной комиссией и последующим принятием заключения о его пригодности/непригодности. Однако по причине перераспределения денежных средств, предусмотренных на мероприятия по его обследованию, столь важный вопрос так и не был решён. На учёт граждан, нуждающихся в жилых помещениях, гражданка З. не поставлена. Вопрос о предоставлении ей временного жилья так и не решён. Уполномоченный с просьбой о проведении проверочных мероприятий обратилась в Нижнетуринскую городскую прокуратуру. В результате были выявлены нарушения.

Нарушение сроков рассмотрения заявления гражданки З. Межведомственной постоянно действующей комиссией по признанию помещения пригодным (непригодным) для проживания, созданной на территории Нижнетуринского городского округа, свидетельствует о несоблюдении должностными лицами администрации Нижнетуринского ГО своих должностных обязанностей, наличие в их действиях признаков дисциплинарных проступков, а также влекут нарушения прав заявительницы и иных жителей дома на благоприятные и безопасные условия проживания. По итогам проверки 16 марта 2015 года прокурором города в адрес Главы Нижнетуринского ГО внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства.

Часто поступают к Уполномоченному и обращения от жителей Екатеринбурга о нарушении их жилищных прав муниципальной властью, не принимающей своевременных решений о признании жилья ветхим и аварийным.

К сожалению, до сих пор не удалось добиться признания аварийным жилого дома, расположенного в г. Екатеринбурге на ул. Феофанова, 6. Четвёртый год в работе Уполномоченного находится обращение от его жителей. Неправомерность действий Межведомственных комиссий (районной и городской) по отказу признания жилья непригодным для проживания признаёт прокуратура Свердловской области: *«Принятое Межведомственной комиссией решение о необходимости и возможности проведения капитального ремонта дома противоречит выводам экспертной организации»*, однако мер до сих пор так и не принято.

Ситуация такова: жилые дома, не признанные Межведомственными комиссиями аварийными и ветхими, оказались включены в программу по сносу ветхих и аварийных домов, рассчитанную на период 2013-2025 годов, в которой предполагается, что за счёт застройщиков будут снесены 1200 МКД во всех районах, а на их месте проявятся новые благоустроенные кварталы с развитой инфраструктурой. Уполномоченный для уточнения сроков сноса данного и других домов направила обращение в администрацию города Екатеринбурга и получила следующий ответ: *«В отношении застроенной территории, на которой расположены данные жилые дома, решение о развитии на сегодняшний день не принято»*. Без ответа остался вопрос о том, почему жилой дом по ул. Феофанова, не признанный районной и городской Межведомствен-

ными комиссиями аварийным или ветхим, оказался всё же включён в вышеуказанную программу, непонятными остаются критерии и основания попадания его в программу. В ответе областной прокуратуры содержится подтверждение позиции Уполномоченного: *«Отсутствие конкретных сроков по отселению жильцов дома ставит под угрозу безопасность их проживания. Глава администрации МО город Екатеринбург проинформирован прокуратурой Свердловской области о сложившейся критической ситуации».*

Нет публичности, отсутствует прозрачность и ясность в действиях муниципальной власти, вследствие чего создаются условия для нарастания социального напряжения среди жителей аварийных домов, растёт недоверие к действующей власти по причине её бездействия в решении проблемы аварийного состояния жилых домов.

В связи с этим актуальными по сей день остаются рекомендации Уполномоченного к ОМСУ и надзорным органам. *Рекомендовать администрации г. Екатеринбурга решить вопрос об утверждении сроков сноса домов, которые вошли в муниципальную адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, рассчитанную до 2025 года. Информировать граждан о результатах проведения аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, включающей данный земельный участок. В период действия программы проводить техническое обследование жилых домов, включённых в неё, и при выявлении в техническом состоянии домов угрожающих жизни и здоровью граждан факторов, незамедлительно переводить дом из разряда ветхого в аварийный. Рекомендовать прокуратуре Свердловской области взять на контроль своевременную организацию и проведение вышеуказанного аукциона, установление сроков сноса дома.*

С целью оказания содействия в решении схожего вопроса в адрес Уполномоченного в конце 2014 года обратились жители дома № 2, расположенного на ул. Стахановская в г. Екатеринбурге (обращение №14-13/2570). Жители выразили несогласие с результатами Межведомственной комиссии, которая, несмотря на заключение экспертизы об аварийном состоянии дома, вынесла решение о том, что *«...дом ещё пригоден для проживания после проведения соответствующего ремонта».*

Уполномоченный обратилась в прокуратуру Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга с просьбой о проведении проверки. Однако оснований для принятия мер прокурорского реагирования выявлено не было. Уполномоченный выразила несогласие с результатами проверочных мероприятий и в интересах жителей направила обращение в прокуратуру Свердловской области.

В ходе проверочных мероприятий было установлено, что *в нарушение п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006, в состав комиссии, обследовавшей дом, не включены представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора, государственного*

контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, а также собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо).

В связи с тем, что обследование дома проведено без участия необходимых специалистов, заключение Межведомственной комиссии от 23.10.2014 № 49/14 было признано незаконным.

По факту выявленных нарушений законодательства прокуратурой г. Екатеринбурга в Ленинский районный суд 16.02.2015 направлено исковое заявление о признании незаконным заключения Межведомственной комиссии при администрации г. Екатеринбурга от 23.10.2014 № 49/14 и об обязанности ответчика организовать проведение повторного обследования многоквартирного жилого дома №2 по ул. Стахановская в г. Екатеринбурге в надлежащем составе в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Уполномоченный по правам человека обращает внимание руководства области, правоохранительных и надзорных органов на то, что, несмотря на позитивную тенденцию, сложившуюся в Свердловской области по исполнению «майских указов» Президента РФ В.В. Путина, в регионе достаточно остро продолжает стоять проблема признания жилья ветхим и аварийным. Из приведённых примеров отчётливо видно, что главы муниципалитетов не торопятся признавать разрушающиеся дома аварийными, тем самым откладывая на неопределённое будущее переселение людей из таких зданий. Отсутствие должного контроля за жилым фондом на территориях области ставит под угрозу жизнь и здоровье людей, власти на местах продолжают закрывать глаза на ветшающие дома. Практически все обращения граждан к Уполномоченному содержат указания на нарушение прав человека в результате непризнания домов ветхими и аварийными, и результаты инициированных Уполномоченным проверок тому подтверждение.

Раздел 2. Аварийное жильё: переезд в никуда...

О нарушении прав граждан при переселении из аварийного и ветхого жилья

Президент РФ Владимир Владимирович Путин в одном из своих недавних выступлений возмущённо сказал, «...если действительно есть факты, когда люди из аварийного жилья переезжают как бы в новое, а оно хуже, чем аварийное, это не недоработка, а жульничество откровенное...это сфера деятельности для правоохранительных органов». Особую тревогу и озабоченность у Уполномоченного вызывают жалобы жителей области, оказавшихся в непростой ситуации: из аварийного

дома они были переселены в новый, однако его состояние было ненадлежащим по причине допущенных при строительстве и отделке нарушений.

В январе 2014 года в адрес Уполномоченного обратились жители посёлка Шамары Шалинского района, проживающие по адресу ул. Первомайская, 30а, которые сообщили, что в ноябре 2011 года ООО «Компания Гарант Строй» ненадлежащим образом построило и сдало в эксплуатацию этот жилой дом.

Уполномоченным по правам человека с момента поступления первого обращения от жителей аварийного дома в п.Шамары были направлены множественные обращения в органы власти, в том числе Председателю Правительства Свердловской области Д.В. Паслеру. **По результатам проверочных мероприятий доводы, изложенные в обращении жителей указанного дома, подтвердились в полном объёме.**

Выездная проверка, которая была проведена сотрудниками областной прокуратуры по обращению Уполномоченного по правам человека в интересах жителей, показала, что фактически работы на объекте ведутся не на системной основе, большинство нарушений до настоящего времени не устранены. Таким образом, с учётом сложившейся ситуации, на основании поручения прокуратуры области прокурором Шалинского района в Кировский районный суд г. Екатеринбурга было направлено исковое заявление с требованиями о возложении на ООО «Компания «ГарантСтрой» в срок не позднее 2-х месяцев с момента вынесения решения устранить все имеющиеся нарушения, отражённые в ранее выданных предписаниях. 11.09.2014 года Кировским районным судом г. Екатеринбурга вынесено решение об удовлетворении исковых требований прокурора в полном объёме.

В настоящее время ООО «Компания «ГарантСтрой» работы по устранению недостатков строительства данного жилого дома, указанные в решении, не производит. В связи с этим прокурором Шалинского района в Кировский районный суд г. Екатеринбурга направлено заявление о выдаче исполнительного листа для принудительного исполнения решения суда.

Аналогичная ситуация произошла в п.г.т. Верхние Серги. В ноябре 2014 года к Уполномоченному обратились жители дома №22, расположенного на ул. Победы. В этот дом в 2013 году были переселены граждане из аварийного дома, однако проживать в нём невозможно из-за допущенных при строительстве и отделке нарушений - в доме протекает крыша, в квартирах плесень и сырость, ненадлежащим образом функционирует система отопления и т.д. **Для Уполномоченного, как и для жителей, остаётся непонятным, каким образом Администрацией городского поселения Верхние Серги ненадлежащим образом построенный дом был принят в эксплуатацию и почему до настоящего момента не предпринято никаких мер по исправлению застройщиком допущенных при строительстве нарушений.**

Считаю, что разрешить указанную проблему должны органы местного самоуправления при вмешательстве надзорных органов. Нельзя допустить того, чтобы жители продолжали жить в ненадлежащих условиях при очевидном грубом нарушении их жилищных прав действующей на территории властью. Нельзя допустить и того,

чтобы жители самостоятельно решали столь серьёзную проблему: заказывали составление сметы на приведение дома в состояние, соответствующее строительным нормам и правилам, а затем выходили с иском к администрации муниципального образования по оплате этих работ. Ведь именно администрация формировала заказ на постройку этого дома, именно администрация подписывала акт его приёмки, допустив наличие грубых нарушений строительных норм.

Существует угроза того, что администрация, обратившись с иском к подрядчику с целью взыскания с него убытков, может спровоцировать новую ситуацию: подрядчик обанкротит свою фирму и тогда граждане останутся со своей проблемой один на один, чего допустить ни в коем случае нельзя.

К сожалению, жалобы от жителей, попавших в ситуацию, связанную с переселением в новые дома, непригодные для проживания по причине допущенных при строительстве и отделке нарушений, предоставленные по программе переселения из ветхого и аварийного жилья, в первом квартале 2015 года стали ещё более массовыми, ещё более острыми.

Так, к Уполномоченному обратились жители из г. Заречный, выразившие несогласие с предоставляемым по программе переселения жильём (обращение №15-13/426). Как стало известно Уполномоченному, в 2009 году Заречный районный суд признал деревянные вахтовые двухэтажки на улице Дзержинского аварийными и вынес решение немедленно переселить жильцов. Однако благоустроенных домов на момент вынесения судебного решения в городе не было. В январе 2012 года ветхие дома вошли в программу переселения из аварийного жилья, финансирование которой шло из местного, областного, федерального бюджетов. За 4 календарных месяца по ул. Лермонтова были возведены две трёхэтажки на 50 квартир.

Из-за повышенной влажности в подвалах, нарушения вентиляции помещений в квартирах плесень. Как следствие, жители отказываются проживать в них, требуют от администрации предоставить взамен квартиры, отвечающие требованиям, прежде всего, безопасности. Те жители, которые заехали в квартиры, в настоящее время ведут активную борьбу с администрацией города, ещё 13 семей отказались переезжать в построенные с нарушениями дома.

Получив обращения от жителей, Уполномоченный по правам человека посетила эти дома, приняла участие в совещании, посвящённом обсуждению проблемы отказа в переселения в них. Совещание состоялось в администрации города при участии главы ГО Заречный В.Н. Ланских и судебного пристава УФССП России по Свердловской области К.А. Кашиной.

Как стало известно Уполномоченному, несмотря на равнозначность общей площади, жилая площадь в предоставляемом жильё меньше занимаемой ранее, что послужило основанием для судебных органов в вынесении решения «в пользу» жителей. Уполномоченным в связи со сложившейся ситуацией были предложены варианты решения проблемы. ***Один из них - денежное возмещение разницы стоимости жилой площади в аварийной и предоставляемом жильё.***

Уполномоченный выражает обеспокоенность по поводу сложившейся ситуации, так как, с одной стороны, люди, отказавшиеся от переезда в новое жильё взамен аварийного, вынуждены проживать в ненадлежащих условиях – в бараках, с другой стороны, руководство города находится в ситуации, когда варианты расселения в другие дома, отвечающие необходимым требованиям, отсутствуют.

Судебная практика в спорах о равнозначности жилой площади в жилом помещении, предоставленном в связи с переселением граждан из ветхого и аварийного жилья, и жилой площади в жилом помещении, признанным аварийным и подлежащим сносу, не соответствует принципу единообразия. Более того, складывается тенденция несоответствия практики региональных судов практике Верховного суда РФ, которая должна являться показательной и рекомендательной для нижестоящих звеньев.

В «пользу» граждан

О порядке исчисления общей площади, которая должна предоставляться гражданам в связи с переселением из ветхого и аварийного жилья высказал свое мнение Верховный суд РФ.

В соответствии с Обзором судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) если объектом найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения необходимо учитывать общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры, **включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений**, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также долю площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Например, при рассмотрении дела по иску Г.В. и Г.О. к администрации города о возложении обязанности предоставить вне очереди жилое помещение установлено, что истцы по договору социального найма занимают комнату площадью 10,8 кв. м в трехкомнатной коммунальной квартире, состоящей из трех жилых комнат площадью 17,3 кв. м, 11,4 кв. м и 10,8 кв. м, коридора площадью 5 кв. м, кладовой площадью 1,4 кв. м и кухни площадью 9,6 кв. м.

Заключением межведомственной комиссии города многоквартирный дом, в котором расположена указанная квартира, признан аварийным и подлежащим сносу.

Суд первой инстанции, определяя размер жилого помещения, подлежащего предоставлению в связи с выселением (часть 1 статьи 89 ЖК РФ), исходил из того,

что истцы пользуются в коммунальной квартире вспомогательными помещениями общей площадью 16 кв. м (площадь коридора, кладовой, кухни). Сложив общую площадь вспомогательных помещений квартиры (16 кв. м) и площадь жилого помещения, занимаемого истцами (10,8 кв. м), суд пришел к выводу о возложении на администрацию города обязанности предоставить истцам вне очереди комнату в коммунальной квартире общей площадью не менее 26,8 кв. м, в том числе жилой не менее 10,8 кв. м.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данным выводом суда и указал, что при расчете общей площади жилого помещения, представляющего комнату в коммунальной квартире, в ее размер не подлежат включению площади вспомогательных помещений коммунальной квартиры, а только те вспомогательные помещения, которые находятся в пределах такой комнаты. Делая данные выводы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что они вытекают из положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая дело в кассационном порядке, пришла к выводу, что судом апелляционной инстанции допущено неправильное толкование и применение положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Отметив, что ЖК РФ не содержит определения того, что составляет общую площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире, и не регулирует порядок определения доли площади помещений вспомогательного использования коммунальной квартиры, приходящейся на лиц, занимающих комнаты в такой квартире по договору социального найма, Коллегия указала на необходимость применения в данном случае в соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ по аналогии положений статей 15, 16, 42 ЖК РФ.

Исходя из содержания положений названных статей ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

В связи с этим был признан несостоятельным вывод суда апелляционной инстанции о том, что исчисление размера площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на долю каждой комнаты, производится в других целях - в целях определения доли расходов собственника (нанимателя) комнаты в коммунальной квартире на содержание общего имущества в коммунальной квартире, а также для определения размера платы за содержание и ремонт жилья.

Указанные выше правила исчисления общей площади комнаты как части коммунальной квартиры применяются и в целях определения общей площади жилого поме-

щения в виде комнаты в коммунальной квартире как отдельного объекта прав (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 43-КГ13-2).

Однако в указанном обзоре Верховный суд не затронул постоянно возникающий в практике вопрос о том, должна ли совпадать жилая площадь предоставленного жилого помещения с жилой площадью квартиры, подлежащей сносу или достаточно лишь совпадения по общей площади.

Рассматривая заявления граждан, Верховный суд приходил к следующим выводам.

1) Определением Верховного Суда РФ от 01.02.2012 № 18-В11-98 заявление о признании незаконным постановления администрации муниципального образования о предоставлении квартиры удовлетворено, во встречном иске о выселении отказано, так как материалами дела подтвержден факт предоставления заявителям жилой площади с худшими потребительскими свойствами, что свидетельствует об ухудшении условий их проживания.

Жилая площадь вновь предоставленной квартиры составляет 18 кв. м, тогда как в настоящее время заявители занимают жилую площадь размером 22,8 кв. м. Приведенное обстоятельство свидетельствует о предоставлении С.О.И., С.З.И. жилой площади с худшими потребительскими свойствами и, соответственно, об ухудшении условий их проживания.

2) В Определении от 09.02.2010 № 83-В09-11 Верховный суд также встал на сторону граждан, указав на предоставление администрацией жилого помещения с худшими потребительскими свойствами.

В частности, суд указывает, что, исходя из материалов дела, в ранее занимаемой квартире по адресу: <...> жилая площадь составляла 18,9 кв. м (т. 1, л.д. 34, 42), однако в предоставленной квартире, расположенной по адресу: <...>, жилая площадь составляет только 18 кв. м (т. 1, л.д. 135 - 138).

Таким образом, Н., Н.Д., Н.А., Н.Д.Д., Р. и А. была предоставлена жилая площадь, имеющая худшие потребительские свойства, а условия их проживания были ухудшены.

При таких обстоятельствах, имеющих существенное значение для данного дела, судебные постановления о выселении ответчиков по первоначальному иску в жилое помещение по адресу: <...> нельзя признать законными.

Допущенное судами неправильное толкование норм материального права является существенным, оно повлияло на исход дела и без его устранения невозможны восстановление и защита нарушенных жилищных прав Н., Н.Д., Н.А., Н.Д.Д., Р. и А.

В связи с этим принятые судебные постановления в части выселения указанных граждан подлежат отмене, а дело - направлению в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В «пользу» ОМСУ

Суды субъектов РФ, наоборот, встают на сторону администраций муниципальных образований, мотивируя свои решения следующим.

1) В Апелляционном определении от 18.10.2012 по делу № 33-20788 Московский областной суд дал понять, что небольшое уменьшение жилой площади может компенсироваться увеличением площади вспомогательных помещений.

По данному делу у заявителей общая площадь аварийной квартиры составляет 73,1 кв. м, в том числе жилая 52,9 кв. м, состоит из трех комнат площадью 15,5 кв. м, 19,5 кв. м, 17,5 кв. м, кухня 7,5 кв. м, коридор 7,3 кв. м, один балкон. Общая площадь предоставляемой квартиры 74,4 кв. м, в том числе жилая - 50,1 кв. м, состоит из трех комнат площадью 9,8 кв. м, 16,4 кв. м, 23,9 кв. м, кухня - 9,4 кв. м, коридор - 8,2 кв. м имеется два балкона, является благоустроенной, (л.д. 50 - 56).

Судебная коллегия отметила, что статья 89 Жилищного кодекса РФ лишь в общих чертах определяет критерии, которым должно отвечать вновь представляемое жилое помещение, поэтому суд при решении вопроса о равнозначности представляемого жилого помещения должен исследовать и оценивать все потребительские свойства этого жилого помещения.

Равнозначность жилого помещения предполагает равнозначность не только в соотношении жилой площади и площади вспомогательных помещений, составляющих общую площадь жилого помещения, но и в количестве комнат в сравнении с ранее имевшимся.

Иное толкование положений статьи 89 Жилищного кодекса РФ позволяет ухудшать жилищные условия граждан, что недопустимо с учетом компенсационного характера жилого помещения, предоставляемого в связи со сносом дома.

С учетом фактических обстоятельств дела, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о том, что предлагаемая ответчикам к переселению трехкомнатная квартира соответствует всем требованиям, установленным ст. 89 ЖК РФ, по площади не менее занимаемого ими в настоящее время жилого помещения, соответствует количеству комнат в занимаемом ответчиками жилым помещении, благоустроена, является новой, большей по площади вспомогательными помещениями (кухня, коридор, два балкона), находится в черте города.

Незначительное уменьшение жилой площади на 2,9 кв. м, компенсируется увеличением площади других помещений. Неудобная для ответчиков планировка и этажность не могут служить достаточным основанием для отмены судебного решения и отказу в иске, поскольку предоставленное помещение по своим потребительским свойствам не ухудшает условий их проживания.

2) Орловский областной суд в Апелляционном определении от 29.10.2013 по делу № 33-2428 пришел к выводу, что предоставление жилых помещений в связи с переселением из ветхого и аварийного жилья носит компенсационный характер, и не является улучшением жилищных условий.

Заявитель указывает на то, что администрация предоставила им квартиру, жилой площадью 19,3 кв. м, тогда как ранее имеющееся у них жилое помещение имело площадь 20,1 кв. м., Приводит доводы о том, что жилое помещение по площади должно быть представлено с учетом всех зарегистрированных в квартире лиц с учетом социальной нормы предоставления.

Судебная коллегия признала правильным вывод суда об отказе в удовлетворении исковых требований, поскольку истцу и его семье было предоставлено жилое помещение в связи с переселением из аварийного жилого фонда, а не в связи с улучшением жилищных условий, и оснований для предоставления семье жилого помещения с учетом нормы предоставления жилого помещения на каждого члена семьи не имеется.

Доводы апелляционной жалобы о том, что жилая площадь предоставленной квартиры на 1 кв. м меньше прежней основаны на неправильном толковании и применении норм действующего законодательства, предусматривающего предоставление гражданам в порядке статьи 89 ЖК Российской Федерации равнозначного по общей площади жилого помещения.

Кроме того, по мнению судебной коллегии, предоставленная семье квартира, расположенная по адресу: <...>, является отдельной благоустроенной квартирой и по своим потребительским свойствам не ухудшает условия проживания по сравнению с прежними.

Таким образом, в связи с разнообразием судебной практики вопрос о равнозначности жилой площади в жилом помещении, предоставленном в связи с переселением граждан из ветхого и аварийного жилья, и жилой площади в жилом помещении, признанным аварийным и подлежащим сносу, требует контроля со стороны Верховного суда с вынесением рекомендаций для нижестоящих судов.

Для решения проблемы ненадлежащего состояния предоставляемых по программе переселения квартир в г. Заречный, необходимо, по мнению Уполномоченного, в ближайшее время реализовать комплекс необходимых мероприятий по устранению недостатков администрацией города с последующим возмещением понесенных затрат в бюджет города фирмой-застройщиком. В данном вопросе Уполномоченный полностью разделяет требования жителей. Ведь нельзя исполнить решение суда о переселении жителей, если переселив их, мы нарушим их права на безопасные и комфортные условия проживания.

На сегодняшний день главе Заречного и Руководителю Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области Уполномоченным направлены обращения. В первом случае, с просьбой о направлении в адрес Уполномоченного исчерпывающей информации о проблеме, копий судебных решений, а также информации о решениях, которые приняты или будут приняты ОМСУ для разрешения ситуации.

Во втором случае, Уполномоченный просит судебных приставов, исполняя судебные решения, внимательно отнестись к человеку, который, так или иначе, ока-

зался в сложной ситуации. В настоящее время в службе судебных приставов Белоярского районного отдела находится 35 производств о выселении. При этом позиция приставов, озвученная судебным приставом К.А. Кашиной на совещании и в дальнейшем взаимодействии с Уполномоченным следующая: совместно разбираться в ситуации и принимать коллегиальные решения выхода из неё, обеспечив человеку необходимую защиту и восстановить его нарушенные жилищные права.

Также Уполномоченным направлено обращение Руководителю следственного управления Следственного комитета РФ по Свердловской области, генерал-майору юстиции В.Ю. Задорину о проведении проверки по указанной проблеме, а также с просьбой взять под личный контроль её разрешение.

О позиции Уполномоченного и рекомендациях по разрешению столь серьёзной проблемы была проинформирована директор Департамента по местному самоуправлению и международным отношениям Правительства Свердловской области Н.В. Соколова. В частности, было рекомендовано провести проверку правоохранительными органами фирмы-застройщика многоквартирных домов, расположенных по в г. Заречный на улице Лермонтова, дома 12 и 14.

Не ускорять выполнение решения суда о выселении до исполнения тех договорённостей, которые были достигнуты на совещании 25 февраля 2015 года. Договорённости о предоставлении жилых помещений трём многодетным семьям выполнить в первоочередном порядке.

Рассматривать судебную практику с исполнителями программы по ветхому и аварийному жилью. Уполномоченный выразил несогласие с позицией Е.П. Артюха о необходимости предоставлять жильё взамен аварийного по равнозначности жилой площади, если общая площадь аварийной и предоставляемой квартир совпадает. В практике при совпадении общей площади жилья в ту или иную сторону может различаться и в этом случае необходимо рассматривать возможность компенсационных выплат гражданам. Уполномоченный в этом случае рекомендовал руководствоваться разъяснениями Верховного суда по данному вопросу.

В настоящее время устранение нарушений в домах Заречного Правительством области взято на особый контроль. Вице-премьер областного Правительства С.М. Зырянов утвердил комплексный план мероприятий по устранению нарушений в домах №12 и №14 по улице Лермонтова. План предусматривает 15 мероприятий, по каждому из которых назначены ответственные исполнители и определены конечные сроки реализации. Среди намеченных мероприятий: выполнение работ в подвальных помещениях домов, в том числе устройство соответствующих СНиП 31-01-2003 вентиляционных продухов, прочистка вентиляционных каналов, при необходимости монтаж принудительной вентиляции в шахтах, либо оборудование квартир естественной приточной вентиляцией, гидроизоляция фундамента в подвальных помещениях, ремонт и дезинфекция во всех жилых помещениях поражённых плесенью.

Также предусмотрено проведение экспертизы по установлению точного характера допущенных технических недостатков и определению возможности (или невоз-

возможности) их устранения. К середине мая 2015 года администрации города поручено подготовить исковое заявление в суд на подрядную организацию ООО «Уральская строительная группа» о принуждении последней не только к устранению выявленных нарушений, но и компенсации понесённых затрат.

Обеспечивая гражданам возможность проживать в благоприятных условиях посредством переселения их из аварийных домов, с особым вниманием ОМСУ необходимо подходить к вопросу качества постройки таких домов и на этапе приёмки самым жесточайшим образом оценивать их состояние.

Раздел 3. Реабилитация старого жилья: действуем не по закону сноса

О причинах и последствиях отсутствия должного мониторинга и надлежащего обследования жилищного фонда ОМСУ

Начиная с 2014 года, в Российской Федерации был введён новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах каждого субъекта Российской Федерации.

С 01.01.2014 года согласно Областного закона №127-ОЗ от 19.12.2013 года «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», вступившего в законную силу в Свердловской области 29.12.2013 года, и постановления Правительства РФ № 146 от 21.02.2013 года «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 гг.» стоимость капитального ремонта на 2014 год была определена в сумме 6 руб.10 коп на 1 кв.м. При этом собственникам жилых помещений в соответствии со ст.166 Жилищного Кодекса РФ было дано право принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса. **В связи с этими изменениями обязанность по внесению платы за капитальный ремонт стала обязательной для всех собственников жилья.**

Около 40 муниципалитетов, расположенных на территории Свердловской области, до момента введения новой системы капремонта на основе Региональной программы плату за капитальный ремонт не взимали совсем, в других муниципальных образованиях такая плата варьировалась от 50 копеек до 5 рублей 70 копеек за кв.м. Для получения исчерпывающих разъяснений обоснованности выставления жителям области ставки платы за 1 кв.м. Уполномоченный обращалась в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области. По информации, представленной министерством, сумма 6 рублей 10 копеек, в соответствии с которой производились начисления в ноябре-декабре 2014 года, была взята из Федерального стандарта, т.е. из Постановления Правительства РФ от 21 февраля 2013 года №146 «О федеральных стандар-

тах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы». Также по информации, представленной профильным Министерством, постепенно мы будем подходить к той ставке платы за капитальный ремонт, которая полностью бы покрывала капремонт без софинансирования бюджетов всех уровней, к этому нас подводит федеральное законодательство. Так, уже с января 2015 года ставка платы за капремонт за 1 кв.м поднялась до 8 рублей 20 копеек.

На основании сведений, предоставленных муниципальными образованиями, в Региональную программу капитального ремонта были включены все многоквартирные дома, за исключением:

- домов, официально признанных аварийными и подлежащими сносу;
- ветхих домов;
- домов блокированной застройки;
- домов, помещения в которых принадлежат одному собственнику.

Складывается ситуация, когда на этапе выделения средств на проведение работ по капремонту МКД, очерёдность которого предусмотрена Региональной программой на 2015 год, выявляются случаи попадания в список домов ветхих и аварийных, но не признанных таковыми ОМСУ. Так, эксперты, курирующие проведение работ приходят на объекты и видят, что в списки попали дома с износом более 70% либо заброшенные строения или такие, где проживают одна-две семьи. Возникают сомнения в необходимости восстановления этого жилья.

Отсутствие должного общественного и муниципального мониторинга за жилищным фондом приводит к тому, что, с одной стороны, возникает опасность нецелевого использования средств, собранных с жителей Свердловской области на капремонт МКД, с другой – упускается возможность посредством своевременно проведённого капремонта восстановить технические характеристики других домов, отодвинутых на более поздние сроки, не допустив их обветшания и приведение в аварийное состояние.

Как стало известно Уполномоченному, в конце марта 2015 года в Нижнем Тагиле прошла встреча руководителей управляющих компаний с чиновниками, курирующими проведение капремонтов МКД. В первой волне ремонтов – 344 дома доменной постройки, среди которых есть и раритеты домостроения, возведённые более полувека назад. Самый старый дом расположен на улице Тагильской, он находится в эксплуатации уже 110 лет! Остаётся надеяться, что после технического обследования некоторые дома аналогичного и более раннего года постройки перейдут из программы капремонта в программу переселения из ветхого жилья. Ведь многие из таких домов требуют не просто проведение капремонтов, но и модернизации.

Существуют обоснованные претензии жителей и к видам работ по капремонту. Руководители управляющей компании рудничного посёлка Имени III Интернационала обращаются к ОМСУ с вопросом о видах работ по капремонту, так как в программе не предусмотрены работы по замене лестничных маршей – аварийной части жилого

го дома. В домах по улице Чаплыгина 1941 года постройки будут заменены кровли и перекрытия, системы водоснабжения и электропроводка. Однако деревянные лестничные марши, обветшавшие за 74 года эксплуатации, останутся в неизменном виде.

По мнению Уполномоченного по правам человека, внесение коррективов в Региональную программу после технического обследования домов должно происходить незамедлительно, в каких-то случаях потребуется исключение дома из программы по причине его ветхости и аварийности, в каких-то потребуется выполнение иных видов работ по капитальному ремонту ранее не предусмотренных программой, но обязательных к выполнению по причине существования угрозы жизни и здоровью граждан.

Первое обращение от жителей МКД № 135, расположенного на улице Ленина в поселке Арти (обращение №15-13/66), поступило в адрес Уполномоченного ещё в июле 2014 года. Итогом совместной работы Уполномоченного с прокуратурой Артинского района, куда Уполномоченный направил обращение в интересах жителей, стало представление, внесенное прокуратурой главе Артинского ГО о повторном обследовании дома на предмет его пригодности с привлечением специалистов-экспертов, так как в ходе проверочных мероприятий было установлено, что члены Межведомственной комиссии нарушили требования п.7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

По оценке жителей, «...Квартиры под номерами 2 и 3 находятся ниже уровня земли на 40 см!, окна на уровне фундамента, высота потолков в квартирах не превышает 2 м 15 см... это всё не соответствует нормам для проживания...В зимний период при постоянном отоплении дома, температура в угловых комнатах не выше 12-14 градусов...».

Согласно информации, представленной жителями дома Уполномоченному, 19 декабря 2014 года этот МКД вновь обследовала Межведомственная комиссия и вновь с нарушениями требования п.7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. По результатам работы комиссии был составлен акт и заключение, предусматривающие выборочный ремонт дома.

Как и жители МКД, Уполномоченный обеспокоена сложившейся ситуацией. После обращения Уполномоченного в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области стало известно, что на запрос Администрации Артинского ГО в адрес Министра энергетики и ЖКХ с просьбой о включении вышеуказанного дома в Региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества МКД в Свердловской области был получен отказ по причине того, что он относится к домам блокированной застройки. Возникает вопрос, какими документами о техническом состоянии дома руководствовался ОМСУ, не включивший указанный дом ни в программу по пересе-

лению из аварийного и ветхого жилья, ни в Региональную программу по капремонту общего имущества МКД. Относя вышеуказанный дом к домам блокированной застройки (данное основание исключает возможность дома стать участником Региональной программы по капремонту), почему ОМСУ не изучил технический паспорт дома и другие документы, позволяющие сделать объективный вывод о том, к какому, на самом деле, жилому фонду он относится?

Позиция Уполномоченного, также как и Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области однозначная: Администрация Артинского ГО бездействует в вопросе признания вышеуказанного дома аварийным. Затягивание процесса признания дома аварийным создаёт угрозу жизни и здоровью граждан в нём проживающих, а акт и заключение Межведомственной комиссии о проведении его частичного ремонта не решают проблемы ветхого и аварийного состояния дома и свидетельствуют лишь о решении муниципального органа власти снять с себя ответственность за его дальнейшую судьбу. **Тем более нельзя допустить того, чтобы указанный дом был включен в Региональную программу капремонта общего имущества МКД, т.к. проведение ремонта в нём будет нецелесообразным, а средства, затраченные на эти цели, будут использованы нецелевым образом по причине его аварийности.**

По обращению Уполномоченного в интересах жителей этого дома начата проверка надзорными органами. Уполномоченный убеждена, что в ходе неё подтвердится факт нарушения жилищных прав граждан. Взаимодействуя с Министерством энергетики и ЖКХ Свердловской области, Уполномоченный будет добиваться от ОМСУ на досудебной, а если потребуется и судебной стадии, признания дома аварийным и включения его в программу по переселению граждан из аварийного жилья.

Возможно, меры, которые были приняты государством по введению нового порядка проведения капремонта МКД, плата за который стала обязательной для всех собственников жилья и возросла в разы, будут эффективными. Однако уже на сегодняшний день очевидны недоработки Региональной программы капремонта МКД, в которую попали дома по состоянию ветхие и аварийные, но не признанные таковыми ОМСУ. А ведь их будут ремонтировать за деньги жителей других домов, в основном «новостроек», что является негативным фактором, влияющим на возрастание социального напряжения среди населения Свердловской области.

По оценке Уполномоченного, большой объём аварийных и ветхих домов, нуждающихся в сносе, попавших в программу, оказались там по причине попустительства со стороны властей. В связи с этим у жителей, выразивших несогласие с мерами по внесению МКД в список домов для проведения капремонта по причине того, что дом в установленном порядке межведомственной комиссией не был признан аварийным, есть выход – оспорить решение межведомственной комиссии в суде. После получения результатов судебных разбирательств - провести новую экспертную комиссию, привлекая к её участию активных собственников дома, представителей общественных организаций, членов Общественной палаты и т.д.

Учитывая значительное количество на территории области неблагоустроенных домов с печным отоплением, колонками и т.д., которые оказались за рамками Региональной программы капремонта с одной стороны и программ по расселению их ветхого и аварийного жилья с другой, Уполномоченный рекомендует Министерству энергетики и ЖКХ области инициировать совместную с ОМСУ работу по принятию решения по данной части жилого фонда.

Что касается МКД, являющимися по факту ветхими и аварийными, но не признанными в установленном порядке таковыми и включёнными в Региональную программу проведения капремонта общего имущества в МКД, то основной рекомендацией Уполномоченного является необходимость проведения повторного технического обследования таких домов прежде, чем финансовые средства поступят на счёт организаций, отвечающих за выполнение ремонтных работ. В случае выявления признаков ветхости и аварийности жилого дома незамедлительно сообщать об этом в Региональный Фонд, администрацию муниципального образования, а также надзорные органы. Нельзя допустить того, чтобы из-за бездействия муниципальной власти жители таких домов были лишены возможности переселиться в безопасные и благоустроенные жилые помещения.

Также необходимо вести разъяснительную работу с жителями таких домов о необходимости обращения с заявлением в межведомственную комиссию с просьбой о признании дома ветхим или аварийным. В разрешении таких ситуаций ответственность ложится и на Региональный фонд, сотрудники которого уже сегодня «расселяются» по всей территории области – готовятся к открытию десятки офисов. Фонд намерен руководить процессом в тесном взаимодействии с местными администрациями и управляющими компаниями. Это даёт основание надеяться на оперативное решение вопросов перевода дома, аварийность которого будет подтверждена повторным техническим обследованием, из Региональной программы по капремонту в программу по переселению из ветхого и аварийного жилья, не допустив тем самым нарушение жилищных прав человека и нецелевого использования средств, собранных жителями области и аккумулированных на счёте Регионального оператора.

Таким образом, работа с обращениями граждан позволяет спрогнозировать тенденцию ухудшения ситуации по аварийному жилфонду Свердловской области. Риск увеличения аварийного и ветхого жилья в последующие годы достаточно высок. Во-первых, это связано с тем, что зачастую управляющие компании бездействуют в вопросах проведения своевременного, качественного текущего ремонта МКД.

Во-вторых, включение объективно ветхих или аварийных домов в Региональную программу по капремонту общего имущества в МКД не исправит ситуации по приведению дома в надлежащее состояние. Более того, будет наблюдаться нецелевое расходование денежных средств на ветшающий жилфонд, то-

гда как другие МКД, объективно нуждающиеся в капитальном ремонте, будут отодвинуты на более поздние сроки его проведения.

В-третьих, ОМСУ не спешат признавать такое жильё ветхим или аварийным, так как в отсутствие достаточных финансовых средств на строительство новых домов для расселения из аварийных, объективно принятое муниципальными органами власти решение о ненадлежащем состоянии дома повлечёт за собой необходимость переселения граждан, реализовать которое в том объёме, в котором требуется, будет невозможно. Поэтому затягивание принятия решения о признании дома аварийным откладывает и решение о строительстве нового жилья, а, значит, не позволяет реализовать предусмотренные законодательством меры по созданию благоприятных и комфортных условий проживания для граждан.

Важно, чтобы ОМСУ объективно понимали значимость принятых своевременно решений по признанию жилья аварийным и ветхим, соблюдали права граждан на безопасные и благоприятные условия проживания. А при возникновении ситуаций нарушения жилищных прав граждан незамедлительно принимали все возможные меры по их восстановлению. Зачастую от внимания и участия ОМСУ в процессе переселения жителей из ветхих и аварийных домов зависит не только выход Свердловской области на передовые позиции по исполнению «майских указов» Президента Российской Федерации, но, самое главное, здоровье и благополучие жителей области, их доверие к действующей на территории власти.

Вместо заключения...

Аварийное жильё влияет на образ жизни, на климат в доме. К глубокому сожалению, не всегда, справив новоселье, люди осознают, что они выбрались из трущоб и надо жить дальше уже лучше, уже понимая, что живут в ином измерении, ином качестве жизни. К сожалению, этой ауры при заселении не всегда хватает. Не только не играет оркестр, но даже ключи от квартиры приходится получать в суете и, порой, конфликтах. Под многочисленные недоброжелательные комментарии политиков, и тех, кто таковыми себя считает.

Аварийное и ветхое жильё уходит в историю – иного отношения к этой проблеме быть не должно. Хватило и воли власти и сил застройщиков, чтобы вместо бараков появилось новое жильё.

Уполномоченный по правам человека
в Свердловской области
Т.Г. Мерзлякова

2 апреля 2015 года

Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

*(Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации
29 апреля 2014 года)*

Верховным Судом Российской Федерации проведено изучение судебной практики рассмотрения дел по спорам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения либо многоквартирного жилого дома непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Изучение судебной практики показало, что в основном споры указанной категории возникают в связи с ненадлежащим исполнением органами местного самоуправления обязанностей, возложенных на них жилищным законодательством.

В связи с этим судами рассматривались дела об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания, определением сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, о внеочередном предоставлении жилого помещения, о выселении, об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, и другие споры.

Анализ судебной практики рассмотрения дел указанной категории свидетельствует о том, что суды в основном правильно определяют закон, подлежащий применению к спорным правоотношениям, руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», 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 января 2006 года № 47, учитывают правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

I. Некоторые вопросы рассмотрения дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления и межведомственных комиссий, связанных с признанием жилого помещения непригодным для

проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, определением сроков расселения таких домов

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее - Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2 Положения).

В соответствии с пунктом 7 Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Оценка соответствия помещения установленным в Положении требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений: о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания; о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения – о продолжении процедуры оценки; о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания; о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу; о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Положения).

В соответствии с пунктом 49 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае призна-

ния дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции отнесены к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также действия (бездействие) указанных органов по принятию соответствующих решений могут быть оспорены в суде в порядке, установленном положениями главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ).

Так, Г. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта, о признании права на внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма, возложении на ответчика обязанности предоставить жилое помещение на условиях договора социального найма. Определением городского суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, в принятии искового заявления Г. в части требований о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта отказано. В остальной части исковое заявление принято к производству суда первой инстанции.

Отказывая Г. на основании пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ в принятии искового заявления в части требования о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта, судебные инстанции правомерно исходили из того, что решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта

Российской Федерации или органом местного самоуправления, и не входит в полномочия судебных органов.

Одновременно Г. было разъяснено, что в целях защиты своих законных прав и интересов она вправе оспорить бездействие межведомственной комиссии и органа местного самоуправления по принятию решения, связанного с признанием жилого помещения непригодным для проживания, обратившись в суд в порядке, предусмотренном статьей 254 ГПК РФ.

При рассмотрении другого дела апелляционным определением областного суда отменено решение районного суда по иску Д. и других к администрации городского округа о признании жилого здания аварийным, жилых помещений непригодными для проживания и предоставлении жилых помещений, которым были частично удовлетворены иски граждан, признаны непригодными для проживания жилые помещения, на администрацию городского округа возложена обязанность предоставить истцам в черте городского округа по договору социального найма благоустроенные жилые помещения.

Отменяя решение суда в части удовлетворения заявленных требований, суд апелляционной инстанции правильно исходил из того, что в силу части 4 статьи 15 ЖК РФ, пунктов 7, 42, 51, 52 Положения решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания отнесено к исключительной компетенции межведомственных комиссий, принятие решения производится в порядке, установленном Положением.

Поскольку решения по вопросу о соответствии занимаемых истцами помещений установленным требованиям не принималось, действия (бездействие) органов местного самоуправления при разрешении поставленного вопроса не обжалованы и незаконными не признаны, судебная коллегия по гражданским делам областного суда пришла к обоснованному выводу, что судом разрешён вопрос, относящийся к исключительной компетенции межведомственной комиссии, заявленное требование о признании жилого помещения непригодным для проживания не может быть разрешено в порядке искового производства и производство по делу в указанной части подлежит прекращению на основании статьи 220, пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ.

При рассмотрении дела об оспаривании заключения межведомственной комиссии необходимо проверять как соблюдение порядка принятия такого заключения, так и соответствие выводов комиссии положениям нормативных правовых актов, устанавливающих требования к оценке пригодности помещений для проживания граждан.

Как показывает анализ судебной практики, чаще всего граждане обжалуют заключения межведомственных комиссий с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на нее обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

При рассмотрении данной категории дел судами, в частности, проверялось, вынесено ли заключение компетентным составом межведомственной комиссии, вклю-

чались ли в ее состав лица, указанные в пункте 7 Положения, – представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, привлекался ли к работе комиссии собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо, а также эксперты проектно-изыскательских организаций. Кроме того, судами выяснялось, производилась ли оценка фактического состояния жилого помещения на предмет его соответствия требованиям, установленным Положением, для чего в необходимых случаях назначались экспертизы.

Распределяя бремя доказывания, суды руководствовались положениями части 1 статьи 249 ГПК РФ, согласно которым обязанность по доказыванию законности оспариваемого заключения возлагается на принявший его орган.

Например, решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, удовлетворено заявление П. и других лиц о признании незаконным заключения межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, о признании многоквартирного жилого дома пригодным для проживания и подлежащим ремонту. На межведомственную комиссию возложена обязанность рассмотреть вопрос о признании жилого дома пригодным (непригодным) для проживания в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Судом установлено, что заявители являются как нанимателями, так и собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Заключением межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, по результатам обследования помещений дома установлена возможность проведения капитального ремонта дома.

Удовлетворяя требования заявителей о признании заключения межведомственной комиссии незаконным, судебные инстанции исходили из того, что оно не соответствует требованиям действующего законодательства.

Согласно пункту 43 Положения при оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в Положении требованиям включает: прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов; определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении требованиям (пункт 44).

Комиссия, произведя визуальный осмотр конструкции дома, сочла, что требуется ремонт свайного основания, стен (частично замена бруса, пораженного гнилью), цокольного перекрытия, чердачного перекрытия (частичный ремонт в местах протечек), межэтажного перекрытия; лестниц (укрепление перил и окраска), кровли, крыши, системы электрооборудования, текущий ремонт печей, ремонт окон, падовых стояков, покрытия пола.

Судом установлено, что процедура оценки жилого помещения и оспариваемое заключение межведомственной комиссии не соответствуют приведенным выше требованиям Положения, поскольку при проведении комиссионного обследования дома какое-либо оборудование или специальные замеры комиссией не проводились. Осмотр проводился визуально. Акт обследования жилого дома и заключение межведомственной комиссии не соответствуют форме, установленной приложениями № 1 и 2 к Положению.

Кроме того, заявители в обоснование требований ссылались на заключение эксперта, согласно которому отдельные конструкции и помещения многоквартирного жилого дома (в частности, помещения техподполья, чердака, подъездов, коридоров, общих кухонь и туалетов, жилых комнат) не отвечают требованиям, указанным в разделе II Положения.

При этом экспертом дополнительно выявлены вредные факторы среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в указанном доме гражданам вследствие ухудшения технического состояния дома в связи с физическим износом (обрушение цокольного перекрытия, уменьшение рабочего диаметра свай из-за разрушения оголовков тела свай и поражения гнилью, повреждение инженерно-технических систем отопления и электроснабжения), изменения параметров среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований (несоответствие санитарным нормам параметров влажности древесины забирки, древесины свай, древесины прогонов крыши, влажности воздуха жилых помещений; наличие плесневелых грибков, гнили на деревянных конструкциях несущих стен; распространение фекальных масс по затопленному помещению техподполья и придомовой территории; высыпание утеплителя цокольного перекрытия).

Комиссией, располагавшей указанным заключением эксперта на момент проведения обследования жилого дома, указанные выводы эксперта о наличии вредных

факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в этом доме граждан, в том числе заявителей, опровергнуты не были.

К материалам дела не были приобщены документы, в том числе заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), из которых было бы видно, что деформации конструкции цоколя дома, а также фундамента соответствуют требованиям СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», техническое состояние наружных стен и перегородок соответствует требованиям СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», что выявленные факты поражения плесневелым грибом несущих стен, распространения фекальных масс по затопленному помещению подполья и придомовой территории соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам

Установив, что осмотр жилого дома проводился только визуальное, без применения вообще каких-либо измерительных приборов и приспособлений, суд пришел к правильному выводу о нарушении процедуры проведения оценки соответствия помещения установленным в пункте 44 Положения требованиям. Также суд признал необоснованным вывод комиссии о возможности проведения капитального ремонта, поскольку он не подтверждался ни техническим заключением о целесообразности и стоимости ремонтных работ, ни каким-либо иным документом.

Удовлетворяя заявление о признании незаконным решения межведомственной комиссии, суд вправе возложить на такую комиссию обязанность в определенный срок провести оценку соответствия помещения установленным в Положении требованиям, не предрешая ее существа.

Как показало изучение судебной практики, при рассмотрении дел по заявлениям граждан об оспаривании заключений межведомственных комиссий суды в целом правильно применяют положения части 1 статьи 258 ГПК РФ и разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 февраля 2009 года № 2 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих».

Последствия вынесенного судом решения о признании заключения межведомственной комиссии незаконным заключаются в том, что недействительное заключение рассматривается как акт, не имеющий юридической силы и не подлежащий применению, следовательно, у принявшего его органа в соответствии с функциональными полномочиями возникает обязанность повторного рассмотрения относящегося к его компетенции вопроса и принятия по нему нового решения.

При принятии решения о признании незаконным заключения межведомственной комиссии о соответствии жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности (непригодности) для проживания суды возлагали на межведомственную комиссию обязанность провести обследование жилого помещения (жилого дома) на предмет соответствия требованиям, установленным Поло-

жением, а также, как правило, устанавливали определенный срок для такого обследования, исчисляемый с момента вступления решения суда в законную силу.

Возлагая на межведомственную комиссию такую обязанность, суд не вправе предрешать существо решения, которое должно быть принято.

Например, решением городского суда были частично удовлетворены иски П.С. и П.В., признаны незаконными заключение межведомственной комиссии о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания и постановление главы администрации городского округа в части необходимости проведения капитального ремонта. На администрацию городского округа была возложена обязанность признать жилое помещение непригодным для проживания.

Отменяя решение городского суда и, направляя дело на новое рассмотрение, судебная коллегия областного суда пришла к следующим выводам.

Согласно оспариваемому акту обследования помещения межведомственной комиссии жилое помещение, занимаемое истцами, было признано пригодным для проживания, вместе с тем признана необходимость капитального ремонта данного жилья.

В ходе рассмотрения гражданского дела была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно результатам которой спорное жилье не является пригодным для проживания, создает угрозу для жизни и здоровья граждан, при этом капитальный ремонт не сможет исправить существующую ситуацию, а реконструкция в данной ситуации нецелесообразна ввиду несоразмерности затрат стоимости жилого помещения.

С учетом совокупности исследованных доказательств судебная коллегия правомерно согласилась с выводами суда первой инстанции о незаконности заключения межведомственной комиссии и постановления главы администрации городского округа в части необходимости проведения капитального ремонта.

Вместе с тем, судебная коллегия обоснованно указала, что, возлагая на орган местного самоуправления обязанность признать спорное жилье непригодным для проживания, суд первой инстанции не учел, что решение вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии. Понуждение ответчика к совершению указанных действий является ограничением права органа местного самоуправления на самостоятельное решение вопросов местного значения в пределах предоставленных законодательством полномочий и нарушает установленный статьей 10 Конституции Российской Федерации принцип разделения властей.

Вопросы признания жилых помещений частного жилищного фонда пригодными (непригодными) для проживания граждан отнесены к компетенции межведомственной комиссии, создаваемой органами местного самоуправления.

Апелляционным определением областного суда было отменено решение районного суда об отказе в удовлетворении заявления Р. о возложении обязанности на админи-

страцию муниципального образования делегировать комиссии по признанию жилых помещений муниципального жилищного фонда города непригодными для проживания полномочия по признанию непригодным для проживания жилого дома, находящегося в его собственности.

Судом установлено, что Р., являющийся собственником жилого дома, обратился в администрацию муниципального образования с заявлением о создании комиссии для признания указанного жилого дома аварийным.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования отказано в удовлетворении заявления Р. с указанием на то, что принятие решения по признанию частных домов пригодными (непригодными) для проживания является правом органа местного самоуправления, но не обязанностью.

С учетом части 4 статьи 15 ЖК РФ, пунктов 2, 5, 8 Положения суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу, что законодателем не предусмотрено иного порядка обследования частных жилых помещений в целях признания их пригодными (непригодными) для дальнейшего проживания, кроме обследования создаваемыми на уровне муниципального образования межведомственными комиссиями. При таких обстоятельствах, установив бездействие администрации муниципального образования по рассмотрению заявления Р., суд апелляционной инстанции обоснованно принял новое решение о возложении на администрацию муниципального образования обязанности произвести обследование жилого дома, принадлежащего на праве собственности Р.

II. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания

Если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. путем выкупа изымаемого жилого помещения.

В связи с возникающими в судебной практике вопросами о возможности возложения обязанности на орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, предоставить собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, но не включенном в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, другое пригодное для проживания жилое помещение на праве собственности следует исходить из разъяснений, которые даны в подпункте «и» пункта 20 постановления Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ».

Правильной является практика судов, учитывающих, что в случае, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд

не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Так, Х., обращаясь в суд с иском к администрации города о предоставлении благоустроенного жилого помещения, равнозначного занимаемому ее семьей, свои исковые требования обосновала тем, что является собственником 43/98 доли в праве общей долевой собственности квартиры в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, районный суд указал, что администрацией города приняты постановления об изъятии жилого помещения, находящегося в аварийном многоквартирном доме, и об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, Х. поставлена в известность о принятых решениях. При рассмотрении дела суд исходил из положений статьи 32 ЖК РФ, согласно которым на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, возлагается обязанность по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Поскольку соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого не имелось, суд был не вправе обязать орган местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением.

Собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Например, определением судебной коллегии областного суда было отменено решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска Б.В. и Б.Д. к мэрии города о предоставлении вне очереди жилого помещения на праве собственности.

Судом установлено, что Б.В. и Б.Д. являются сособственниками в равных долях жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном в 2005 году непригодным для проживания.

Материалами дела подтверждено, что данный жилой дом в рамках реализации программы переселения граждан из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда на 2004-2010 годы был включен в перечень многоквартирных домов, признанных до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, однако ко времени рассмотрения дела требований к собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме о его сносе или реконструкции, в том числе к истцам, в порядке статьи 32 ЖК РФ предъявлено не было.

Учитывая длительное бездействие администрации муниципального образования, выразившееся в непринятии мер, определенных частью 10 ст.32 ЖК РФ, и то, что аварийный многоквартирный дом, в котором находится спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», судебная коллегия пришла к обоснованному выводу, что истцы по своему выбору имеют право требовать либо выкупа жилого помещения, либо предоставления другого жилого помещения в собственность.

В связи с этим и учитывая заявленные требования, судебная коллегия приняла по делу новое решение о возложении на мэрию муниципального образования обязанности предоставить истцам в общую долевую собственность в равных долях равнозначное благоустроенное жилое помещение взамен помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о выселении собственника такого жилого помещения и членов его семьи с предоставлением другого жилья на праве собственности не может быть удовлетворено, если между этими органом власти и собственником не достигнуто соглашение о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого.

Анализ судебной практики рассмотрения дел по искам администрации муниципальных образований о переселении собственников аварийного жилья в другие жилые помещения, предоставляемые им на праве собственности (о понуждении к заключению договора мены жилых помещений, о выселении с предоставлением другого жилого помещения), свидетельствует об отсутствии сложившейся единообразной правоприменительной практики.

Ряд судов полагает возможным удовлетворение исков о принудительном переселении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и членов их семей в предлагаемые органами местного самоуправления жилые помещения, ссылаясь на равноценность и благоустроенность предлагаемого жилья.

Другие суды исходят из того, что предоставление собственнику непригодного для проживания жилого помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно исключительно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома.

Позицию последних следует признать правильной, она нашла отражение и в судебной практике Верховного Суда Российской Федерации.

Так, решением суда первой инстанции, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, были удовлетворены иски о прекращении права собственности, признании права собственности, выселении из жилого помещения в другое жилое помещение.

Как было установлено судом, П.С. и его супруге П.Е. администрацией муниципального образования была предложена замена квартиры общей площадью 35,6 кв.м в аварийном доме на однокомнатную квартиру общей площадью 46,7 кв.м, находящуюся в муниципальной собственности, в новом многоквартирном доме, однако ответчики отказались от переселения в предложенное жилое помещение.

Рассматривая дело, суды пришли к выводу о необходимости выселения супругов П. по основаниям, предусмотренным статьями 86-89 ЖК РФ, в предложенное жилое помещение, поскольку оно является более благоустроенным по сравнению с занимаемым, указав, что многоквартирный дом, в котором находится принадлежащая П.С. квартира, включен в адресную программу края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, которой предусмотрено предоставление жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

Отменяя состоявшиеся по делу судебные решения и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отметила, что в порядке, установленном статьями 86-89 ЖК РФ, жилые помещения предоставляются гражданам, занимающим жилые помещения в подлежащем сносу доме по договору социального найма, в связи с чем указанные нормы

права не подлежали применению при рассмотрении спора о выселении собственника подлежащего сносу жилого помещения.

Кроме того, из содержания положений статьи 32 ЖК РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

То обстоятельство, что многоквартирный дом, в котором находится принадлежащая ответчикам квартира, включен в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в соответствии с указанным выше законом на переселение граждан в рамках адресной программы края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, не исключает обязанности соблюдения при переселении граждан, проживающих в домах, включенных в указанную программу, их прав с учетом положений жилищного законодательства, в частности статьи 32 ЖК РФ.

Поскольку данных о том, что П.С. предлагалось выкупить принадлежащую ему на праве собственности квартиру в порядке, определенном статьей 32 ЖК РФ, не имелось, то П.С., как собственник жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, был лишен права на получение стоимости изымаемого имущества (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 18-КГ12-88).

В другом деле по иску администрации города к У. о прекращении права собственности на изымаемое жилое помещение, признании права собственности ответчика на предоставляемое взамен жилое помещение и выселении в предоставляемое жилое помещение и по встречному иску У. к администрации города о взыскании выкупной цены за квартиру судебные инстанции, установив, что между сторонами не было достигнуто соглашение о предоставлении У. другого жилого помещения взамен изымаемого, возложили на администрацию города обязанность выплатить выкупную цену жилого помещения, а также пришли к выводу о наличии правовых оснований для прекращения права собственности У. на принадлежащую ей на праве собственности квартиру и выселении ответчика из аварийного жилого дома в связи с принятием решения о его сносе.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт.

Как показывает анализ судебной практики, суды в целом правильно применяют положения части 7 статьи 32 ЖК РФ, и при определении выкупной цены руководствуются примерным перечнем возможных убытков собственника, приведенным в указанной норме.

Например, при рассмотрении иска администрации района к В. о выкупе жилого помещения и по встречному иску В. к администрации района об установлении и взыскании выкупной цены жилого помещения судебные инстанции признали обоснованным включение в выкупную цену жилого помещения расходы В. на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформление договора купли-продажи иного жилого помещения.

В другом деле суд признал необоснованными требования истцов о взыскании убытков, выразившихся, по их мнению, в расходах на оплату за наем двухкомнатной и однокомнатной квартир в период решения вопроса о выплате выкупной цены, поскольку решение об изъятии было принято в отношении одной комнаты площадью 24,4 кв.м в доме коридорной системы. При этом суд указал, что, по смыслу положений статьи 15 ГК РФ, возмещению подлежат расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. В данном случае суд пришел к выводу о чрезмерности произведенных истцами расходов.

Кроме того, к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении выкупной цены жилого помещения, суды обоснованно относят суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт.

Статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» относятся в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 ЖК РФ.

Например, определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда было оставлено без изменения решение районного суда о частичном удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования к В.А. и членам его семьи об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд путём выкупа, прекращении права собственности, признании права муниципальной собственности, признании утратившими право пользования жилым помещением.

Судом установлено, что В.А. и В.Г. на праве собственности, возникшем на основании договора передачи квартиры в собственность, принадлежит трехкомнатная квартира в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Рассматривая возражения ответчиков относительно размера предложенной администрацией муниципального образования выкупной цены, который не включал сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт дома, суды первой и апелляционной инстанций указали следующее.

Изымаемое жилое помещение расположено в доме 1930 года постройки. Сведений о том, что с этого времени проводился капитальный ремонт дома, не представлено. Вступившим в законную силу решением районного суда, принятым по заявлению В.А. об оспаривании бездействия администрации муниципального образования по проведению работ по реконструкции дома, установлено, что планировалось произвести капитальный ремонт жилого дома с отселением граждан, однако каких-либо действий для его осуществления не произведено.

Установив, что обязанность по производству капитального ремонта жилого дома возникла у наймодателя и уже на момент приватизации ответчиками жилого помещения дом нуждался в проведении капитального ремонта, однако обязанность по производству капитального ремонта не была выполнена, суд пришел к выводу, что невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для включения суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения.

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Правоприменительная практика свидетельствует, что единообразный подход к определению выкупной цены в судах на данное время не сложился, поскольку не все суды принимают во внимание, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 1 статьи 290 ГК РФ), а также может принадлежать земельный участок, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет (часть 2 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Поскольку положениями статей 36-38 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

С учетом изложенного следует признать обоснованной практику тех судов, которые при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения учитывают в ее составе стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок.

Например, при разрешении дела по иску администрации города к Д. об изъятии жилого помещения с выплатой выкупной цены, прекращении права собственности на жилое помещение, признании права муниципальной собственности на жилое помещение, выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения судом при определении выкупной цены были учтены возражения ответчика, подтвержденные представленными доказательствами, о несогласии с предложенной администрацией выкупной ценой изымаемого жилого помещения, определенной без учета стоимости земельного участка.

Согласно части 2 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное жилое помещение.

Поскольку администрацией города было заявлено требование о переходе права собственности на помещение – квартиру ответчика в многоквартирном доме, то с переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, включая зе-

мельный участок, в отношении которого был проведен государственный кадастровый учет.

Учитывая изложенное, а также то обстоятельство, что отдельно стоимость земельного участка при выкупе жилого помещения не определяется, так как предназначен он для обеспечения возможности пользования жилым помещением, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что при определении выкупной цены необходимо учитывать рыночную стоимость принадлежащей ответчику доли в праве общей собственности на земельный участок под домом.

Возможность предоставления во внеочередном порядке жилых помещений по договору социального найма гражданам, проживавшим в признанном непригодным для проживания жилым помещением на основании договоров поднайма, коммерческого найма, безвозмездного пользования, действующим законодательством не предусмотрена.

Например, решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, было правомерно отказано в удовлетворении исковых требований А. и П. к администрации города о предоставлении однокомнатной благоустроенной квартиры, поскольку в ходе судебного разбирательства было установлено, что указанные граждане, хотя и состоят на учете нуждающихся в получении социального жилья, однако жилое помещение, признанное непригодным для проживания, принадлежало на праве собственности В., членами семьи которого истцы не являются. Собственнику непригодного для проживания жилого помещения В. предоставлено другое благоустроенное жилье.

Истцы проживали в помещении, принадлежащем В., на условиях коммерческого найма, не обладали ни правом собственности, ни правом владения и пользования жилым помещением по договору социального найма, в связи с чем не приобрели внеочередного права на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

При рассмотрении дела о предоставлении жилого помещения собственнику, утратившему пригодное для проживания жилье, необходимо принимать во внимание весь комплекс юридически значимых обстоятельств, в том числе характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат.

Например, отказывая в удовлетворении исковых требований прокурора в защиту прав и интересов П. к администрации муниципального образования о предоставлении П. и членам его семьи вне очереди жилого помещения по договору социального найма, судебные инстанции исходили из того, что причиной пожара, в результате которого был уничтожен принадлежавший П. жилой дом, явились умышленные действия третьих лиц – Д. и К., вина которых установлена приговором районного суда, однако истец не пожелал воспользоваться правом предъявления иска к виновникам пожара, о чём свидетельствует имеющийся в материалах дела отказ от иска, вследствие чего на орган местного самоуправления не может быть возложена ответствен-

ность за неправомерные виновные действия третьих лиц (виновников пожара) в отношении потерпевшего.

Было учтено и то обстоятельство, что истец получил разрешение на строительство дома взамен сгоревшего и на выруб леса для восстановления дома, однако дом П. построен не был, а заготовленный лес продан истцом.

III. Обеспечение жилищных прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания

При рассмотрении дел по искам о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, заявленным по основаниям, предусмотренным статьями 86, 87 ЖК РФ, необходимо проверять соблюдение установленного Положением порядка признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Так, районным судом рассмотрен ряд дел по искам государственного бюджетного образовательного учреждения среднего профессионального образования о выселении граждан из жилых помещений с предоставлением других жилых помещений. В удовлетворении заявленных требований по всем делам судом отказано, поскольку при разрешении требований образовательного учреждения было установлено, что принадлежащее истцу на праве оперативного управления здание общежития в установленном порядке аварийным не признано. При этом был признан необоснованным довод истца о том, что аварийное состояние здания подтверждено заключением ОАО «Калининградпромпроект», поскольку в силу пункта 7 Положения, действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2), признание помещения непригодным для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в этих целях.

Если при рассмотрении дела будет установлено, что помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине его аварийного состояния или по иным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома. Суд может обязать орган местного самоуправления предоставить истцу другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке.

В судах рассматривается большое количество жалоб граждан на решения органов местного самоуправления в части определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также переноса уже установленных сроков.

При рассмотрении таких дел судами, как правило, учитываются разъяснения, данные Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 го-

да. Согласно данным разъяснениям определение срока сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, а также срока отселения физических и юридических лиц является компетенцией органа местного самоуправления. Однако в ситуации, когда дальнейшее проживание в аварийном жилом помещении, предоставленном по договору социального найма, создает угрозу для жизни и здоровья нанимателя и членов его семьи, суд вправе обязать орган местного самоуправления предоставить указанным лицам другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке на основании части 2 статьи 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, не соответствующее санитарным и техническим правилам и нормам, не может быть отнесено к категории жилых (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

Например, районным судом был удовлетворен иск прокурора в интересах Т. Суд установил, что многоквартирный дом, в котором проживает истец, признан аварийным и подлежащим сносу в декабре 2007 года. Срок расселения дома установлен органом местного самоуправления до 30 ноября 2008 года.

Однако уже на момент обследования в 2007 году состояние фундамента, стен, крыши и других конструктивных элементов здания оценивалось как недопустимое. Тем не менее, сроки расселения неоднократно переносились, и в 2012 году расселение отложено до 31 декабря 2013 года.

По результатам экспертизы установлено, что на момент рассмотрения дела существует опасность обрушения чердачного перекрытия в жилые помещения. Возникла реальная угроза жизни и здоровью проживающих в доме граждан.

При таких обстоятельствах суд обоснованно признал незаконным постановление администрации о переносе сроков расселения и обязал предоставить Т. жилое помещение во внеочередном порядке.

Если объектом найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения необходимо учитывать общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры, включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также долю площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Например, при рассмотрении дела по иску Г.В. и Г.О. к администрации города о возложении обязанности предоставить вне очереди жилое помещение установлено, что истцы по договору социального найма занимают комнату площадью 10,8 кв.м в трехкомнатной коммунальной квартире, состоящей из трех жилых комнат площадью 17,3 кв.м, 11,4 кв.м и 10,8 кв.м, коридора площадью 5 кв.м, кладовой площадью 1,4 кв.м и кухни площадью 9,6 кв.м.

Заключением межведомственной комиссии города многоквартирный дом, в котором расположена указанная квартира, признан аварийным и подлежащим сносу.

Суд первой инстанции, определяя размер жилого помещения, подлежащего предоставлению в связи с выселением (часть 1 статьи 89 ЖК РФ), исходил из того, что истцы пользуются в коммунальной квартире вспомогательными помещениями общей площадью 16 кв.м (площадь коридора, кладовой, кухни). Сложив общую площадь вспомогательных помещений квартиры (16 кв.м) и площадь жилого помещения, занимаемого истцами (10,8 кв.м), суд пришел к выводу о возложении на администрацию города обязанности предоставить истцам вне очереди комнату в коммунальной квартире общей площадью не менее 26,8 кв.м, в том числе жилой не менее 10,8 кв.м.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данным выводом суда и указал, что при расчете общей площади жилого помещения, представляющего комнату в коммунальной квартире, в ее размер не подлежат включению площади вспомогательных помещений коммунальной квартиры, а только те вспомогательные помещения, которые находятся в пределах такой комнаты. Делая данные выводы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что они вытекают из положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая дело в кассационном порядке, пришла к выводу, что судом апелляционной инстанции допущено неправильное толкование и применение положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Отметив, что ЖК РФ не содержит определения того, что составляет общую площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире, и не регулирует порядок определения доли площади помещений вспомогательного использования коммунальной квартиры, приходящейся на лиц, занимающих комнаты в такой квартире по договору социального найма, Коллегия указала на необходимость применения в данном случае в соответствии с ч.1 ст.7 ЖК РФ по аналогии положений статей 15,16,42 ЖК РФ.

Исходя из содержания положений названных статей ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

В связи с этим был признан несостоятельным вывод суда апелляционной инстанции о том, что исчисление размера площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на долю каждой комнаты, производится в других целях - в целях определения доли расходов собственника (нанимателя) комнаты в коммунальной квартире на содержание общего имущества в коммунальной квартире, а также для определения размера платы за содержание и ремонт жилья. Указанные

выше правила исчисления общей площади комнаты как части коммунальной квартиры применяются и в целях определения общей площади жилого помещения в виде комнаты в коммунальной квартире как отдельного объекта прав (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 43-КГ13-2).

Площадь жилого помещения, находящегося в собственности нанимателя или члена его семьи, не подлежит учету при определении площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в связи с выселением из аварийного жилья.

По делу по иску прокурора в интересах С.Л., С.М., С.А., С.К. судом было принято решение о признании незаконным бездействия администрации муниципального района по не предоставлению истцам благоустроенного жилого помещения, возложении обязанности предоставить С.М., С.А. и С.К. по договору социального найма жилое помещение в виде квартиры, отвечающей санитарным и техническим требованиям, в черте населенного пункта, благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта, общей площадью не менее 39,6 кв.м.

При рассмотрении дела в апелляционном порядке судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда республики правомерно не согласилась с выводами районного суда о том, что жилое помещение должно быть предоставлено только трем из истцов, поскольку у С.Л. в собственности имеется однокомнатная квартира. Судебная коллегия по гражданским делам обоснованно указала, что в данном случае благоустроенное жилое помещение по договору социального найма должно быть предоставлено всем истцам, поскольку предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома носит компенсационный характер. В отличие от случаев предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (статья 57 ЖК РФ), наличие в собственности нанимателя по договору социального найма или члена его семьи другого жилого помещения не может служить основанием для отказа в предоставлении взамен жилого помещения, пришедшего в непригодное для проживания состояние, равнозначного благоустроенного жилого помещения по договору социального найма на основании статьи 89 ЖК РФ.

Требования органа местного самоуправления о выселении нанимателя и членов его семьи из аварийного жилого помещения не могут быть удовлетворены, если будет установлено, что предлагаемое для переселения жилое помещение не отвечает уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, или может привести к ухудшению жилищных условий.

По делам о выселении граждан из жилых помещений в аварийных домах, подлежащих сносу, суды при оценке степени благоустроенности предлагаемого для переселения жилого помещения в основном правильно руководствуются требованиями, определенными в Положении, а также нормативными актами органов местного само-

управления, которыми не могут быть снижены установленные Правительством Российской Федерации минимальные гарантии.

В судебной практике имеются примеры отказа в удовлетворении исковых требований о выселении граждан из жилых помещений, находящихся в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, если предлагаемые помещения не отвечали уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта.

Например, городским судом было отказано в удовлетворении иска администрации муниципального образования к Т. и членам ее семьи о выселении из жилого помещения в связи с признанием его непригодным для проживания.

Проанализировав положение об определении уровня благоустройства жилищного фонда муниципального образования, в соответствии с которым жилищный фонд считается благоустроенным, если он оборудован, в том числе, центральным отоплением независимо от источника поступления тепла (ТЭЦ, котельной, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь), суд пришёл к выводу, что жилое помещение, в которое истец просит переселить ответчиков не является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населённого пункта ввиду отсутствия в квартире центрального отопления (имелось только печное), в связи с чем оно не соответствует требованиям, предъявляемым ст.89 ЖК РФ.

В другом деле судом было отказано в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования о выселении Е. и членов ее семьи из признанного непригодным для проживания жилого помещения, оборудованного центральным отоплением, в жилое помещение с печным отоплением. При этом суд указал, что хотя предложенное для переселения жилое помещение с печным отоплением и является благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта, в котором уровень благоустройства центральным теплоснабжением муниципального жилищного фонда достигнут только в 24,74% жилых помещений, однако данное жилое помещение не отвечает компенсационному характеру предоставления жилья в порядке статьи 89 ЖК РФ и ухудшит условия проживания ответчиков.

В случае, если ответчик, возражающий против переселения в конкретное жилое помещение, ссылается на его непригодность для проживания, то юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является установление соответствия предлагаемого жилого помещения санитарным и техническим правилам и нормам.

Например, разрешая исковые требования администрации городского округа о выселении Б. из занимаемого жилого помещения с предоставлением благоустроенного жилого помещения в связи со сносом дома и о возложении обязанности на Б. заключить с муниципальным унитарным предприятием «Городское управление жилищно-коммунального хозяйства» договор социального найма на предоставленное жилое помещение, суд исходил в том числе из того, что жилое помещение, предлага-

емое для переселения ответчика, представляет собой квартиру, созданную в результате перепланировки и переоборудования нежилых помещений в жилые, которая не соответствует установленным требованиям по естественному освещению, так как имеет отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни менее параметров, предусмотренных пунктом 25 Положения. Кроме того, судом было установлено, что в нарушение пунктов 7 и 43 Положения в обследовании спорного жилого помещения представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, участие не принимали, заключение о соответствии жилого помещения санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам не представляли.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание отсутствие достоверных и допустимых доказательств, подтверждающих завершение переустройства и перепланировки нежилых помещений в жилое, и возможность использования такого помещения в качестве жилого, несоответствие спорного жилого помещения установленным требованиям, суд пришел к правильному выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для удовлетворения исковых требований.

Предоставляемое в связи с выселением из аварийного жилья другое жилое помещение должно по общему правилу находиться в границах того же населенного пункта, что и ранее занимаемое жилое помещение.

Рассматривая вопросы, связанные с таким предъявляемым законом требованием к предоставляемому в связи с выселением жилому помещению, как нахождение его в границах данного населенного пункта, следует отметить, что не все суды проводят различие между понятиями «границы населенного пункта» и «границы муниципального образования».

Под населенным пунктом понимается населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 85 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в целях организации местного самоуправления в Российской Федерации в соответствии с требованиями названного закона органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают границы муниципальных образований и наделяют соответствующие муниципальные образования статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района.

Статьей 11 указанного федерального закона предусмотрено, что в территорию городского округа входят территория, состоящая из земель внутри городской черты соответствующего городского населенного пункта, прилегающие к территории городского населенного пункта земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего городского населенного пункта, рекреационные земли, земли для развития городского населенного пункта.

Населённые пункты, расположенные на указанных землях, могут быть включены в состав территории городского округа.

В соответствии с частью 1 статьи 2 названного выше закона муниципальный район представляет собой несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера, а городской округ является городским поселением, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, понятие «населенный пункт» применительно к статье 86 и части 1 статьи 89 ЖК РФ, регулирующим порядок предоставления благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома, не является равнозначным понятиям «муниципальное образование», «городской округ» или «муниципальный район», в связи с чем, следует признать правильной практику тех судов, которые отказывают в удовлетворении исков администраций муниципальных образований о выселении граждан из непригодных для проживания жилых помещений в такие жилые помещения, которые хотя и находятся в границах городского округа или муниципального района, но расположены за пределами населенного пункта, в котором находится ранее занимаемое помещение.

По вышеуказанным основаниям, например, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила в кассационном порядке определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда, указав, что занимаемое ответчиками по договору социального найма жилое помещение в доме, признанном аварийным, расположено во внутренней черте города Благовещенска (городское поселение), тогда как предоставляемое жилое помещение находилось на территории, прилегающей к городскому поселению - в селе Белогорье (сельское поселение), отстоящем от городской черты Благовещенска на 52 км, в связи с чем, оно не отвечает такому необходимому в соответствии с частью 1 статьи 89 ЖК РФ критерию, как нахождение в границах данного населенного пункта (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 59-В10-14).

К аналогичному выводу пришел областной суд, отменяя решение районного суда по делу по иску Ш. к администрации города о возложении обязанности предоставить жилое помещение в границах населенного пункта – города Омска. При рассмотрении дела установлено, что решением суда администрация города была обязана предоставить Ш. жилое помещение в связи с выселением из признанного непригодным для проживания жилого дома. Исполняя решение суда. Ответчик принял постановление, которым предоставил истцам жилое помещение, соответствующее всем

требованиям, изложенным в решении, но расположенное в микрорайоне «Крутая Горка».

Принимая по делу новое решение об удовлетворении заявленных исковых требований в части возложения на ответчика обязанности предоставить III. жилое помещение в границах города Омска, коллегия указала, что микрорайон «Крутая Горка», хотя и отнесен административно к территории города Омска, однако является обособленным населенным пунктом – от территории города его отделяет 50 километров территории Омского муниципального района Омской области. С учетом особенностей расположения микрорайона «Крутая Горка» (ранее имел статус рабочего поселка, поселка городского типа) коллегия пришла к выводу о том, что предоставленное III. жилое помещение не отвечает установленному статьей 89 ЖК РФ требованию, поскольку не находится в границах населенного пункта как территориального образования, имеющего сосредоточенную застройку в пределах установленной границы. При этом суд второй инстанции указал, что переселение (при отсутствии на это согласия нанимателя и членов его семьи) в другой населенный пункт в рамках реализации мер по ликвидации аварийного жилого фонда законом не предусмотрено.

При оценке потребительских свойств жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, помимо обстоятельств, перечисленных в статье 89 ЖК РФ, необходимо учитывать и иные обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Так, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам городского суда было отменено решение районного суда об удовлетворении иска администрации района о выселении граждан из трех комнат в коммунальной квартире в отдельную трехкомнатную квартиру.

При рассмотрении дела судом установлено, что занимаемая ответчиками квартира расположена на первом этаже аварийного дома, а предложенная для выселения – на 17 этаже многоэтажного жилого дома.

Из выписки из амбулаторной карты одного из ответчиков следовало, что он является инвалидом второй группы с нарушением опорно-двигательного аппарата, нуждается в инвалидном кресле-коляске (с электроприводом), в связи с чем по состоянию здоровья ему рекомендовано проживание на нижних этажах многоквартирных домов.

Руководствуясь положениями статьи 89 ЖК РФ и законными интересами ответчика, являющегося инвалидом, суд апелляционной инстанции пришёл к правильному выводу, что хотя предоставляемая ответчикам квартира по площади и количеству жилых комнат и соответствует нормам действующего законодательства. Однако с учётом состояния здоровья ответчика вселение в неё может привести к ухудшению его жилищных условий по сравнению с предыдущими условиями проживания.

В другом деле, напротив, судом были отвергнуты выдвигавшиеся ответчиками возражения против переселения в угловую квартиру, расположенную на первом эта-

же, поскольку суду не было представлено доказательств того, что по состоянию здоровья этим лицам противопоказано проживание в такой квартире.

В качестве оснований для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами зачастую приводятся доводы о том, что, например, недостаточное количество в районе предлагаемого проживания детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определенного профиля, отдаленность от центра населенного пункта, мест обучения или работы приведет к ухудшению жилищных условий. Как показывает анализ судебных постановлений, доводы такого характера правомерно не принимаются во внимание судами при рассмотрении дел данной категории.

Приложение 2

Памятка для граждан

Основные признаки непригодности жилого дома

Следует отметить, что основные признаки, которые позволяют признать помещение непригодным для жилья содержатся в разделе 3 («Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу») пунктах 33-40 постановления Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Жилой дом или помещения, расположенные в нём, могут признаны аварийными, если:

- в помещении значительно превышены основные показатели санитарно-эпидемиологической безопасности по нескольким физическим и санитарно-эпидемиологическим факторам;

- здание расположено в потенциально опасных зонах схода снежных лавин, селевых потоков, оползней, в зонах техногенных катастроф, на территориях ежегодно затопляемых паводковыми водами;

- дом находится в непосредственной близости от ЛЭП;

- помещение, расположенное в многоквартирном доме, получившем серьёзные повреждения в результате пожаров, взрывов, аварий, землетрясений, просадки грунтов и прочих геологических явлений;

- если окна жилого помещения выходят на магистрали, когда уровень шума превышает предельно допустимые нормы.

- помещения, над которыми или смежно с которыми расположено приспособление для промывки и очистки мусоропровода.

Более того, следует отметить, что Межведомственная комиссия обязана признать помещение непригодным, если инженерными и проектными методами снизить

влияние обнаруженных вредных факторов на здоровье проживающих в доме невозможно.

При этом в соответствии с пунктом 41 постановления Правительства №47 **не могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:**

- отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

- отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

- несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Что необходимо сделать, чтобы жильё признали аварийным

Обращаю внимание граждан – жителей Свердловской области на порядок действий, совершить которые необходимо с целью признания жилья аварийным. Согласно действующему законодательству, инициировать процедуру признания жилого помещения или дома непригодным для проживания могут лишь собственник (наниматель) данного помещения или орган государственной (муниципальной) власти, осуществляющий контроль или надзор в сфере соблюдения жилищных прав граждан (государственная жилищная инспекция, прокуратура и т.д.). Никто больше этого сделать не может!

Чтобы дом признали аварийным, его собственникам (нанимателям) необходимо подать заявление в межведомственную комиссию по оценке соответствия дома требованиям, установленным законодательством. Прежде всего, необходимо получить заключение специализированной организации о состоянии дома. С этой целью в администрацию МО (на территории, где расположен дом) необходимо подать заявление о признании объекта непригодным для проживания. К заявлению прилагаются нотариально заверенная копия правоустанавливающих документов на жилое помещение, а также план жилого помещения с его техпаспортом.

Процедура проведения оценки состояния МКД включает в себя несколько этапов.

На первом этапе комиссия решает вопрос о принятии заявления и прилагаемых к нему документов, определяет перечень дополнительных документов, необходимых для принятия решения (такими могут быть заключения специализированных органов

государственного надзора и контроля, заключения проектно-изыскательных организаций), определяется состав привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций. На данном этапе из специализированной организации также в обязательном порядке истребуется заключение по результатам обследования жилого дома.

Второй этап посвящается непосредственно обследованию состояния жилого дома. В случае если комиссия приходит к выводу о том, что информации достаточно, принимается одно из следующих решений: о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания; о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными требованиями и после их завершения – о продолжении процедуры оценки; о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым оно признаётся непригодным для проживания; о признании дома аварийным и подлежащим сносу.

Третий этап процедуры заключается в принятии органом, сформировавшим комиссию, решения о результатах её работы. В случае признания дома аварийным и подлежащим сносу указывается срок отселения жильцов. Договоры найма в таких домах расторгаются. При этом договоры на непригодные для проживания помещения могут быть расторгнуты в судебном порядке по требованию любой из сторон. Именно итоговый документ является юридически обязательным для жильцов дома – как собственников квартир, так и нанимателей. Итоговый документ вместе с заключением в течение пяти дней с момента принятия направляется заявителю.

Решение о не признании дома аварийным жильцы могут обжаловать в судебном порядке, если они с ним не согласны. В случае, если у жителей на руках имеется акт и заключение межведомственной комиссии, а ОМСУ не переселяют в новое жильё, необходимо обращаться в суд и требовать обязать выделить вместо аварийного жилого помещения новое благоустроенное жильё. Помните, что ОМСУ должен признавать непригодным не только муниципальное жильё, но и жилые помещения, находящиеся в собственности жильцов, если они находятся в аварийном состоянии.

Ещё раз следует подчеркнуть, что комиссия после проведения осмотра объекта может признать аварийными только отдельные квартиры в доме, а остальные просто отнести к категории «ветхого жилья». Тогда процесс переселения может растянуться.