Тезисы выступления Уполномоченного

по правам человека в Краснодарском крае

С.В. Мышака на конференции «Жилищное законодательство: проблемы теории, судебная практика и перспективы развития», 02.12.2015 г.

**О проблемах реализации конституционного права граждан на жилище**

**в Краснодарском крае**

**Постановка проблем**

Предмет сегодняшнего обсуждения – это жилищное законодательство, реализация конституционного права граждан на жилище. К сожалению, приходится констатировать, что права граждан на жилище нарушаются. Необходимо также отметить, что эта проблема является довольно острой в нашем крае.

В этой связи, хотелось бы остановиться на том, с чем чаще всего мы сталкиваемся, а также на нашем опыте решения таких проблем.

Анализ обращений граждан показывает, что в настоящее время к числу наиболее актуальных проблем относятся:

- реализация права на жилище;

- переселение из аварийного жилья;

- сбор средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

**Аварийное жилье. Общая характеристика**

Приведу немного статистики. По данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, общая площадь аварийного жилищного фонда, расселение которого необходимо осуществить в 2014-2017 годах, составляет 11,4 млн. кв. м. В то время как расселено, по состоянию на 01.10.2015 г., - всего 825,07 тыс. кв. м. аварийного жилья.

Хочу напомнить, что Указом Президента РФ № 600 от 7 мая 2012 г. «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в числе других мер была определена оптимизация проведения мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилого фонда.

Однако до сих пор эта проблема на местном уровне решается с большим трудом. Постоянно возникают различные преграды, которые не позволяют гражданам реализовать закрепленное в Конституции РФ право на жилище, благоприятные условия проживания. Кроме того, граждане не располагают достоверной информацией об использовании государственных средств, выделяемых на ликвидацию аварийного жилья.

**Статистика по краю**

К сожалению, эти проблемы существуют и в Краснодарском крае. Мы фиксируем факты нарушения жилищного законодательства со стороны органов местного самоуправления, которые должны обеспечивать самостоятельное решение этих вопросов на местах, защищать права и законные интересы граждан. В результате их бездействия нарушаются гарантированные Конституцией РФ права и свободы человека и гражданина.

Если говорить о цифрах, то на начало 2015 г. в 23-х муниципалитетах края насчитывалось 156 домов, признанных аварийными после 1 января 2012 г. В этих домах 1.400 помещений, где проживает 3.219 человек. Для их расселения краю требуется примерно 2,5 млрд. рублей.

Для края – это деньги немаленькие, но граждане рассчитывают на скорейшее переселение, ждут активных действий от органов власти и, конечно, они не должны стать заложниками неэффективной работы чиновников на местах. А это, к сожалению, имеет место.

**Пример Кропоткина**

В качестве примера можно привести случай в городе Кропоткин, где расположен многоквартирный дом (бывшее общежитие), в котором проживает 170 человек, в том числе 23 ребёнка и 9 инвалидов.

После проведения судебно-строительной экспертизы в 2011 году дом был признан аварийным и подлежащим сносу. Однако только в 2013 году администрация Кропоткинского городского поселения признала его аварийным и подлежащим сносу. В краевую адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья на 2012-2017 год дом также не был включен. На протяжении более 4-х лет, органы местного самоуправления не могут самостоятельно решить вопрос переселения граждан из аварийного дома.

Граждане обеспокоены ухудшением технического состояния дома и тем, что органы местного самоуправления не предпринимают действенных мер.

В июне этого года они самостоятельно провели еще одну техническую экспертизу состояния дома. Она подтвердила опасность обрушения здания.

Ситуация усугубляется и тем, что местные власти пытаются избавиться от жителей этого проблемного дома, выселить отдельных граждан в судебном порядке, причем самых незащищенных. Однако суд встал на сторону граждан.

Видя реальную опасность для жизни граждан, я вмешался в эту ситуацию. Были привлечены прокуратура Краснодарского края, ГУ МЧС Краснодарского края, Государственная жилищная инспекция края, Роспотребнадзор, краевая и районная администрация. Об этой вопиющей ситуации был проинформирован глава администрации (губернатор) Кубани В.И. Кондратьев.

Только после предпринятых действий местная администрация начала строительство двух многоквартирных домов для граждан, проживающих в этом аварийном доме.

Строительство домов должно завершиться весной-летом 2016 г.

**Пример Кавказской**

Другой пример прямо по соседству – станица Кавказская. В 2014 году граждане из категории детей-сирот получили положенное им по закону жилье. Власти предоставили им красивый, новый дом по улице 60 лет СССР.

Однако за этот год внешний лоск сошел на «нет», и на поверхности стали проявляться дефекты. Причем в прямом и переносном смысле.

Я обратился к прокурору края Л.Г. Коржинеку, его реакция не заставила себя долго ждать. Состоялась выездная проверка технического состояния этого дома, в которой приняли участие представители краевой и районной прокуратуры, Уполномоченного по правам человека, Роспотребнадзора, Госстройнадзора, краевого БТИ и Жилищной инспекции.

Специалисты оценили внешнее состояние здания, побывали в квартирах у граждан, поднялись на крышу и спустились в подвал. Картина оказалась неприглядная. На фасаде невооруженным глазом видны трещины. Повсюду плесень и грибок. Проблемы с вентиляцией. Наконец, у специалистов возникли вопросы и к состоянию фундамента дома.

В итоге, по предварительной оценке, здание может быть признано потенциально опасным для жизни и здоровья граждан. Но окончательные выводы будут сделаны прокуратурой Краснодарского края.

Очень обидно за жильцов этого дома, которые еще вчера были детьми, а сегодня уже столкнулись с таким презрительным, бездушным отношением местных чиновников к их судьбе. Считаю, что люди, которые и так обделены судьбой, должны чувствовать надежную защиту со стороны государства.

Я очень благодарен прокурору края за то, что он так оперативно отреагировал на данную проблему. Уверен, мы поможем людям и вместе доведем это дело до конца!

**Пример Геленджика**

Еще один пример – из города Геленджика. В одном из общежитий граждане проживают с 80-х годов XX в. на основании договора социального найма, имеют постоянную регистрацию. Ранее, общежитие находилось в ведении Федерации независимых профсоюзов России, потом перешло в частную собственность, после этого общежитие неоднократно перепродавалось «вместе с жильцами».

По вопросам защиты жилищных прав и возможности приватизации, граждане неоднократно обращались в различные инстанции, в том числе в суд, но безрезультатно.

В настоящее время общежитие не отвечает санитарным требованиям, отсутствует капитальный ремонт, нет необходимых удобств и др., при этом собственник предлагает подписать договор коммерческого найма с высокой арендной платой.

Полагаю, что подобная ситуация с государственной собственностью, которой являлось общежитие, перешедшее в частные руки без учета интересов проживающих в нем людей, требует проведения тщательной проверки, в том числе вызывает сомнение законность действий собственника, который, фактически, создаёт все условия для того, чтобы жильцы «добровольно» освободили общежитие.

Стремясь помочь людям, я обратился в администрацию Краснодарского края, а также муниципального образования город-курорт Геленджик, надзорные органы.

В настоящее время законность приватизации общежития обжалуется краевой прокуратурой в Арбитражном суде.

**Сбор средств на проведение капитального ремонта домов**

Еще одна тема, которая вызывает много вопросов и бурю негодования у граждан – это сбор средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Тема непростая и крайне противоречивая. Мы попытались разобраться в ней на заседании Экспертного Совета при Уполномоченном. Вот что получилось.

1. Теме капитального ремонта многоквартирных домов посвящены несколько законов, но ключевые из них два. Это Федеральный закон от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». И это краевой закон от 1 июля 2013 г. №2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края».

2. Вопрос о том, можно ли не платить, – некорректный. В соответствии с законодательством, есть две равноправные формы – «общий котел» и специальный счет, который вправе создать общее собрание жильцов. На нем граждане могут аккумулировать деньги на ремонт конкретного дома. Но платить обязаны все. К неплательщикам будут применены штрафные санкции.

3. Можно ли выйти из «общего котла»? По закону только через два года. Регионам было дано право этот срок сократить. Им воспользовались только четыре: Москва, Московская и Астраханская области и мы – Краснодарский край.

4. Какие установлены нормативы для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах? Поскольку у каждой конструкции есть свой срок службы, то нормативы разнятся.

Так, системе отопления определено время 30 лет. Система холодного и горячего водоснабжения: через каждые 30 лет должны производиться ремонт или замена стояков, запорной арматуры, бойлеров, насосных установок. Канализация: капитальный ремонт каждые 40 лет. Лифт: срок эксплуатации - 25 лет, затем - ремонт или замена лифтового оборудования и шахт. Крыш: сроки капремонта зависят от кровельного материала: кровлю из оцинкованной стали должны ремонтировать через 25 лет, из чёрной стали - через 20 лет, из шифера - через 30, а кровля из рулонных материалов служит 10 лет. Фасад дома (штукатурный) - не менее 30 лет.

5. В каждом регионе есть свой оператор ремонта многоквартирных домов. У нас – это некоммерческая организация «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов», на сайте которой ([http://kapremont23.ru](http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fkapremont23.ru%2F&h=AAQGoGPjvAQGAmMyrOOo4H1tOhgRd4dx_38PTmOzjPOqwAg&enc=AZOnaXlGkiPbOGxiH23iHCqEIzwFr458cMbdEZiyV84NVLHaWuaJqXlbt7Kv2gm1SLuorfZQdq1mA5hjztOkoETPMJ4RsRSL9XGQ65JpJWit5B4yH-pVywDmIVOVCeCdDeTEYg6Hf_HxZT1jLcGAXpuJAx31B8os2OAsBp6IAV_Cm9_cEN_zpHgF5Fdq9GaSSOUgu6SPW9U1zxRePvBgadVm&s=1)) должна быть размещена вся интересующая жильцов информация, и, в частности, список домов, определенных для приоритетного ремонта. Но его мы там не обнаружили.

В ходе телефонного разговора с сотрудниками этого фонда, они сообщили, что такая информация должна содержаться на сайтах муниципальных образований. Мы выборочно посмотрели сайты администраций Краснодара, Сочи, Анапы, Ейска и Горячего Ключа. Но, в лучшем случае, там содержится реестр многоквартирных домов, расположенных на территории муниципалитета, но не более того.

Гражданам никто ничего толком не объяснил, они дезориентированы. Нет понимания того, на что будут потрачены их деньги, кто, как и когда будет проводить капитальный ремонт? Стоит ли тогда удивляться, почему в этой ситуации многие просто не платят.

Механизмы непрозрачные, информация обтекаемая. Невольно приходит на память 2003 год, когда правительство «успешно» претворяло в жизнь Закон о монетизации льгот.

И пока на эти вопросы нет четких, ясных и компетентных ответов. Полагаю, что сейчас в деятельности власти главное – создать эффективный, прозрачный, реально действующий механизм решения этой проблемы.

Что нужно сделать, на мой взгляд?

Во-первых, необходимо создать полный реестр домов, требующих капитального ремонта, с указанием конкретных сроков и затрат. Жильцы должны знать, в каком году их дом будет отремонтирован. Информация должна быть доступной и размещена на сайтах администраций муниципальных образований, опубликована в местной прессе.

Во-вторых, муниципалитеты, управляющие компании, ТСЖ должны провести широкую разъяснительную работу по применению этого закона.

В-третьих, жильцы сами должны определить форму, в соответствии с которой будут собираться деньги на капитальный ремонт.

В-четвертых, жильцам нескольких домов надо дать возможность объединиться для оплаты ремонта домов по очереди. С этой целью можно было бы создать один расчетный счет. Это позволит четко понимать какой дом и когда будет отремонтирован. Посредником могла бы выступить управляющая компания.

В-пятых, необходимо продумать систему льгот для жильцов определенных категорий (ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и др.), которые не смогут увидеть результаты планируемого ремонта.

И еще. В советское и постсоветское время подавляющее большинство граждан регулярно платило взносы на ремонт домов. Однако масштабных ремонтных работ за все эти годы не проводилось. Уверен, что государство должно нести финансовую ответственность за это. И это справедливо.

Заканчивая свое выступление, хочу подчеркнуть, что моя главная задача – содействовать реализации конституционных прав граждан, что в современных условиях очень непросто. Местные органы власти должны, наконец, перестать отмахиваться от людей и перейти к решению накопившихся проблем, стать самой близкой для граждан властью!

Благодарю за внимание!