Тезисы выступления Уполномоченного

по правам человека в Краснодарском крае

С.В. Мышака на заседании

Координационного Совета

Уполномоченных по правам человека

в субъектах РФ в ЮФО, 03.09.2015 г.

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

**благоприятные условия проживания в Краснодарском крае**

Уважаемые коллеги!

Сегодня я хотел бы обсудить одну из наиболее острых проблем - реализацию права на жилище, переселение из аварийного жилья.

Чтобы оценить масштаб проблемы, достаточно сказать, что, 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 01.08.2015 г., - всего 588, 61 тыс. кв. м. аварийного жилья.

Думаю, вам не надо говорить, в чем опасность аварийного жилья. Аварийное жилье, в котором проживает по разным оценкам около миллиона граждан России, может в любой момент рухнуть. Следовательно, людей, живущих в аварийном жилье, надо переселять. Если учесть, что при переселении на человека по современным нормам полагается 18 кв. метров, то для решения задачи только переселения людей из аварийного жилья по оценкам специалистов требуется от 15 до 22 млн. квадратных метров нового жилья.

На мой взгляд, это очень серьезная задача. И, прямо скажем, не простая. Чтобы представить эти объемы достаточно сказать, что когда в середине 50-х годов XX века началось массовое строительство жилья для переселения советских граждан из домов барачного типа и старых дореволюционных построек, то по экспертным оценкам в первый год было сдано 21,0 млн. кв. метров жилья, т.е. как раз примерно столько, сколько требуется сегодня для расселения аварийных домов по всей стране.

Но в СССР эпохи Хрущева вся страна была нацелена на решение этой проблемы. Поэтому и удалось построить такое количество жилой площади (а в последующие годы объемы вводимых жилых домов даже возросли). Кроме того, т.н. «хрущевки» были домами упрощенной конструкции со стандартами проживания, которые сегодня уже никого не удовлетворят. Даже во времена Брежнева на жителя городов приходилось в среднем 10-12 кв. метров жилой площади, тогда как современные стандарты требуют 18 кв. метров, то есть в полтора раза больше.

Однако очевидно, что в XXI веке люди имеют права на достойное жилье. Полагаю, главное сегодня – это обеспечить возможность людям жить в нормальных человеческих условиях.

Хочу напомнить, что Президент РФ В.В.Путин 7 мая 2012 г. подписал ряд указов, определяющих основные направления развития государства. Указом Президента РФ № 600 «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.

Думаю, что эти проблемы существуют во всех субъектах Российской Федерации. Есть они, к сожалению, и в Краснодарском крае. Мы фиксируем факты нарушения жилищного законодательства со стороны органов местного самоуправления, призванных в соответствии с законом обеспечивать самостоятельное решение вопросов местного значения, защищать права и законные интересы граждан. В результате их бездействия грубо, в массовом порядке 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.

В качестве примера можно привести случай в городе Кропоткин, где расположен многоквартирный дом, в котором проживает 170 человек, в том числе 23 ребёнка и 9 инвалидов. Хотел бы на этом случае остановиться подробнее.

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 2013-2017 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.

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

В июне этого года граждане самостоятельно провели техническую экспертизу состояния многоквартирного дома, согласно которой состояние здания характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения здания. При этом существует опасность для пребывания людей.

Видя реальную опасность для жизни граждан, я вмешался в эту ситуацию. Были привлечены органы прокуратуры Краснодарского края, ГУ МЧС Краснодарского края, Государственная жилищная инспекция края, Роспотребнадзор, краевая и районная администрация, но, к сожалению, вопрос о переселении граждан из аварийного дома до сих пор не решен.

Угроза жизни и здоровью граждан, вынужденных проживать в аварийном доме, возрастает с каждым днем. Основная её причина - это бездействие должностных лиц органов местного самоуправления, которое можно расценивать как преступную халатность. Для меня очевидно, что в данной ситуации имеет место прямое нарушение конституционных прав граждан.

Примерно такая же история произошла и в городе Геленджике. 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.

Также актуальной проблемой является обеспечение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, социальным жильем. На 1 января 2015 года в списке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, состояло более 4 тысяч человек.

Граждане жалуются на нарушение своих прав муниципальными и государственными органами, которые на протяжении многих лет не могут обеспечить жилыми помещениями данную категорию граждан.

Очевидно, что в основе проблемы - отсутствие финансовых средств для приобретения, строительства (в том числе, участия в долевом строительстве) жилых помещений и включения таких жилых помещений в муниципальный специализированный жилищный фонд. Однако проблема приобретает масштабный характер.

Другой острой проблемой является незаконное строительство, нарушение условий долевого строительства, снос строений и прочее.

В качестве примера можно привести ситуацию со строительством многоквартирных жилых домов ЖК «Столичный парк» (ООО «Родина»).

Граждане заключили соглашение о намерениях с ООО «Родина», согласно которому они должны были внести в полной сумме денежные средства в размере стоимости приобретаемой квартиры и в будущем заключить договор купли-продажи квартиры в жилом доме ЖК «Столичный парк». Более 3000 человек, со слов граждан, исполнили свои обязательства по договору в полном объёме.

Однако, начавшееся строительство, было остановлено, в связи с тем, что оно велось без разрешительных документов и с нарушением обязательных требований Градостроительного кодекса РФ. Через 6 месяцев после начала строительства администрацией муниципального образования город Краснодар было предъявлено исковое заявление в суд о сносе самовольных строений ЖК «Столичный парк».

Решением суда года иск администрации муниципального образования город Краснодар о сносе 10 объектов капитального строительства ЖК «Столичный парк» был удовлетворен.

В настоящее время решением краевого суда отменено решение о сносе. Заявители в судебном порядке признали за собой долю в незавершенном строительстве. Сейчас рассматривается вопрос о поиске инвестора, который будет заканчивать строительство.

Учитывая то, что застройщик находится в розыске, а в отношении организации введена процедура банкротства, заявителям необходимо решать вопрос с конкурсным управляющим, создавать ТСЖ и организовывать поиск (привлечение) инвестора.

Полагаю, в этой и подобных ситуациях правоохранительным и надзорным органам необходимо организовывать профилактические мероприятия, уделять больше внимания проверке документации, а также законности возведения зданий на начальных этапах строительства. Органам местного самоуправления следует информировать граждан о неблагонадежных застройщиках и организовывать телефон доверия для оказания юридической консультации гражданам, желающим вступить в долевое строительство.

Хотелось бы также коротко остановиться и на проблеме так называемых «северян» - граждан, работавших в условиях Крайнего Севера.

Как вы знаете, в результате сложной экономической ситуации, сложившейся в 90-е годы XX века, многие градообразующие предприятия, обеспечивающие работой большинство жителей населенных пунктов, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, стали нерентабельны, что в дальнейшем привело к их закрытию.

Это способствовало оттоку граждан из этих местностей. В настоящее время граждане этой категории живут в разных субъектах РФ, в том числе и в Краснодарском крае.

Федеральный закон от 25.10.2002 № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» устанавливает право на предоставление за счет средств федерального бюджета жилищных субсидий (единовременных социальных выплат) на приобретение или строительство жилых помещений. Право граждан на получение и использование жилищных субсидий подтверждается государственным жилищным сертификатом.

Однако получить его достаточно сложно. Существует «очередь» (в крае она составляет 307 человек). К сожалению, она «движется» крайне медленно, что вызывает недовольство граждан. Недостаточное государственное финансирование приводит к тому, что ежегодно выдаются от 1 до 5-7 сертификатов. Конечно, это не решает проблему. Тем более, что в первую очередь сертификаты получают инвалиды 1 и 2 группы, а работающие граждане и пенсионеры – во вторую.

Для решения этой проблемы полагаю целесообразным ходатайствовать перед федеральным центром, депутатами Государственной Думы РФ об увеличении выделяемых государством средств.

Заканчивая свое выступление, хотелось бы подчеркнуть, что наша главная задача - создать нормальные, комфортные условия проживания для граждан, повысить качество коммунальных услуг, а, в конечное счете, - обеспечить реализацию конституционных прав граждан. И я думаю, что, объединив усилия органов государственной власти, местного самоуправления, региональных уполномоченных по правам человека, институтов гражданского общества, мы сможем выполнить эту задачу!

Спасибо за внимание!

Предложения

в решение Координационного Совета уполномоченных по правам человека в субъектах Российской Федерации в Южном федеральном округе, 03.09.2015 г.

1.Создать Интернет-ресурс, где бы в общедоступной форме располагалась необходимая информация об использовании государственных средств, выделяемых на ликвидацию аварийного жилья.

2.Разработать и ввести стандарт публичной, обязательной отчетности региональных органов государственной власти и местного самоуправления по реализации программ переселения.

3.Рассмотреть вопрос о продлении срока действия Фонда содействия реформированию ЖКХ до 2020 года.

4.Установить ответственность надзорных органов, обязанных проводить проверку документации застройщиков, за не обнаружение нарушений на начальных этапах строительства.