

(Продолжение. Начало на 1–9-й стр.)

Уполномоченный лично обсудила с Главой Екатеринбурга А. В. Орловым все вопросы, которые были сформулированы заявителями на личном приёме. Она убедила его в необходимости рабочей встречи инициативной группы жильцов с представителем муниципальной администрации. По предложению Уполномоченного она состоялась 14 июня 2023 года при участии заместителя мэра. В итоге основные проблемы граждан были сняты.

К сожалению, этот случай оказался не единственным, когда местные власти не провели должную работу с населением. К Уполномоченному коллективно обратились жители квартала на ул. Папанина, возмущённые неправомерным поведением застройщика и давлением на них при изъятии жилых помещений для муниципальных нужд (№№ 23-13/2623, 23-13/2625).

Они сообщили, что живут на этой территории уже давно, у многих дети посещают детские сады и школы по соседству. Однако предлагаемая выкупная стоимость за сносимое жильё не позволяет купить в данном районе равнозначную по площади квартиру – это можно сделать лишь на окраинах Екатеринбурга, а кредитные организации не дают положительного ответа, чтобы людям остаться жить рядом с их домами.

Со слов заявителей, после возникновения разногласий в их МКД начались противоправные действия, вплоть до поджогов. Они также рассказали, что застройщик, которому поручено изъятие, не идёт на контакт с людьми, связывается с ними только по телефону, и каких-либо предложений о выкупе жилья в письменной форме они не получают. Одна из жительниц пожаловалась Уполномоченному, что проживает в изымаемом жилом помещении по договору социального найма и уже более 30 лет стоит в очереди на квартиру, однако жильё на замену ей предложено не было.

Реакция граждан на действия органа местного самоуправления и застройщика показала, что жильцы оказались не проинформированы должным образом о том, что их ждёт. Некоторые заявители изъявили желание воспользоваться продуктами компании «Брусника», в том числе рассмотреть возможность приобретения квартиры из её жилого фонда или воспользоваться помощью при подборе другого жилья взамен сносимого.

Многолетний опыт работы государственного правозащитника с этим застройщиком, в том числе по теме обманутых дольщиков и пайщиков, показал, что она отличается гибкостью, умением выслушивать людей и помогать им не во вред своим же корпоративным интересам.

*Однако куда пропала эта гибкость? Только после обращения Уполномоченного к Главе Екатеринбурга одному из заявителей была приобретена квартира, которая будет передана по договору социального найма, и только после обращения к руководителю «Брусники» возобновились индивидуальные переговоры с жильцами.*

Многочисленные заявления от граждан свидетельствуют о **превалировании интересов муниципальных образований и застройщиков, которым делегировано расселение, над интересами человека.**

Законодательство определяет, что выкупная цена изымаемого жилого помещения включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причинённые собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведённый капитальный ремонт. И при этом во всех разъяснениях – и судебных, и аутентичных – говорится о том, что жилищные условия не должны быть ухудшены при переселении из аварийного жилого фонда.

Поэтому, по мнению Уполномоченного, при изъятии жилья для муниципальных нужд должен соблюдаться принцип справедливости и равнозначности.

Расселение собственников аварийного жилья – это не просто ряд обычных коммерческих сделок купли-продажи недвижимости, это прежде всего государственная функция, в основе которой обязательство государства перед человеком, включая выплату ему справедливой компенсации за изымаемую недвижимость. Не зря же местная администрация ежеквартально утверждает среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в Екатеринбурге.

Равнозначность не должна выражаться в том, чтобы заплатить цену, предложенную экспертной организацией по условиям контракта с муниципальным образованием или застройщиком, которому поручено расселение. Эквивалентность компенсации определяет, что человек на полученные за изъятие недвижимости деньги сможет приобрести жильё, расположенное в той же местности и равнозначное по площади ранее занимаемому.

**Вместе с тем администрация города как орган публичной власти обязана брать на себя функции посредника в случаях, когда у людей возникают вопросы, а не стоять в стороне, показывая пальцем на застройщика.**

## Искать возможности для манёвра

Вследствие трудных жизненных обстоятельств целые семьи остаются без крыши над головой. Казалось бы, законодательство предусмотрело, как можно спасти людей, оказавшихся на определённое время без квартиры или дома. В ст. 95 Жилищного кодекса РФ указано, что жилые помещения манёвренного фонда предназначены для временного проживания граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для

проживания в результате чрезвычайных обстоятельств. В данной норме установлены и другие категории тех, кто может получить жилое помещение манёвренного фонда. Количество домов, признанных аварийными в установленном законом порядке, и домов, уничтоженных в результате пожаров, показало, что спрос на это жильё в Свердловской области высок.

В письме Н. из Белоярского городского округа (№ 23-13/3126) она попросила Уполномоченного помочь в предоставлении жилого помещения, поскольку 19 января 2023 года из-за пожара был уничтожен частный дом, в котором проживала вся её семья, и другого жилья у них нет. После этого государственный правозащитник обратилась к главе Белоярского ГО, чтобы он рассмотрел такую возможность. В ответе он сообщил, что заявителю были предложены, хоть и не в населённом пункте по прежнему месту жительства, два варианта для заселения в жильё манёвренного фонда.

Бывает, что такие жилые помещения предоставляются в исключительных случаях, когда человек попал в сложную ситуацию. Так, к Уполномоченному обратилась Р. (№ 23-13/999), эвакуированная из г. Артёмовск Донецкой народной республики из-за боевых действий на его территории. Она указала, что в связи со своим статусом у неё возникла проблема при получении жилья на Среднем Урале, а собственных средств на это у женщины нет. Уполномоченный направил запрос главе Артёмовского городского округа Свердловской области с целью оказать содействие в предоставлении временного жилья заявительнице. Он проинформировал, что на момент первоначального обращения Р. в муниципальную администрацию нормативных оснований для этого не было из-за отсутствия у неё регистрации по месту жительства и документов для принятия на учёт в качестве нуждающейся в жилом помещении.

Однако органом местного самоуправления была проведена работа по внесению изменений в муниципальные нормативные правовые акты, регламентирующие некоторые вопросы предоставления временного жилья. До внесения соответствующих изменений заявительнице предложили проживание в пункте временного пребывания, а после – жильё манёвренного фонда на территории г. Артёмовский. От квартиры женщина не отказалась, но отметила, что в ней необходимо провести ремонт.

**Плохое состояние манёвренного фонда, требующее ремонтных работ, нередко становится причиной, по которой люди вынуждены отказываться от помощи.** К Уполномоченному обратилась многодетная мать С. из г. Арамилы (№ 23-13/2336), где 21 мая 2023 года сгорел многоквартирный дом. В установленном законом порядке дом был признан аварийным и подлежащим сносу, местные власти разместили погорельцев в гостинице и хостеле. Всё бы хорошо, но срок проживания в хостеле был ограниченным, а рассчитанная выкупная стоимость не позволяла приобрести жильё, равноценное сгоревшему. И это не учитывая, что пострадавшая многодетная мать практически заново должна собирать детей в школу, а боль на сердце отягощают переживания за старшего сына, участвующего в специальной военной операции.

После запроса Уполномоченного администрация Арамилынского ГО предложила семье свободные жилые помещения манёвренного фонда, но после их осмотра женщина была вынуждена отказаться от них из-за неблагоприятности.

Таким образом, анализ обращений по этим вопросам в 2023 году показал, что людям перестали отказывать в предоставлении жилых помещений в связи с отсутствием свободного манёвренного фонда. Наоборот, заявители предлагают рассмотреть сразу несколько вариантов для заселения. Вместе с тем состояние манёвренного фонда оставляет желать лучшего. Следует помнить, что люди заселяются туда не от хорошей жизни, а, как правило, из-за жизненных перипетий, поэтому минимальный уровень комфорта в предоставляемом жильё просто необходим. **В связи с этим считаю важным, чтобы главы муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, обратили внимание на состояние жилых помещений манёвренного фонда и при необходимости приняли меры по их благоустройству. Пожары особенно остро выявили эту проблему, с которой нужно с годами справиться.**

## Новоселья состоятся обязательно

По традиции плодотворно прошла работа Уполномоченного в координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области, созданной Указом Губернатора Свердловской области от 03.08.2017 г. № 423-УГ (далее – координационная комиссия).

Ещё в начале 2023 года глава региона Е. В. Куйвашев поставил перед депутатом Государственной Думы, первым заместителем председателя координационной комиссии С. Ю. Бидонью непременную задачу – оказать меры поддержки и защитить права оставшихся свердловчан, которые вложились в строительство жилых зданий, внесённых в единый реестр проблемных объектов. Он

провёл заседания комиссии, которые позволили найти решения по всем из них.

По состоянию на 1 января 2023 года в план-график были включены сведения о 142 людях, чьи денежные средства привлекались для строительства 8 жилых домов, возводимых на 6 площадках.

Наиболее проблемным объектом являлся недострой, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шевелёва, 1, дольщики которого ранее уже обращались к Уполномоченному за защитой своих прав (№ 21-13/2490). Необходимо напомнить, что ещё в 2022 году прежний застройщик чинил препятствия в приёме-передаче объекта новому застройщику, в связи с чем строители не могли выйти на площадку для завершения работ. Тогда членами координационной комиссии был поставлен исчерпывающий перечень задач всем заинтересованным ведомствам и лицам с указанием конкретных сроков.

По итогам выполнения этих поручений к началу осени 2022 года строители вышли на площадку для выполнения работ, а на заседании комиссии 23 июня 2023 года генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент» А. А. Обрезков доложил о завершении строительства и подготовке к вводу в эксплуатацию жилого дома. Это произошло к 30 сентября, в результате были восстановлены права 65 человек.

Отличительной чертой координационной комиссии является контроль всеми её членами за каждым этапом строительства проблемного объекта. Для защиты жилищных прав граждан на заседаниях комиссии рассматривались даже объекты, которые не были включены в единый реестр, однако имели высокий риск туда попасть.

Например, жилой дом на пр. Космонавтов, 11 в Екатеринбурге и жилой комплекс «Исеть парк», возводимые группой компаний «ПИК», а также три секции жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Корювская, 13, застройщиком которых было АО «Желдор-инфотека», стали постоянными объектами, которые выносились в 2023 году на рассмотрение координационной комиссии. Именно с помощью контроля и рекомендаций её членов эти объекты всё же были введены в эксплуатацию, несмотря на возникшие трудности, а жильцы получили свои квартиры.

Государственный правозащитник продолжает держать под пристальным вниманием проблемы уральцев, которые пострадали от мошенников, строивших многоквартирные дома на землях для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). **Уполномоченный признателен депутатам Законодательного Собрания Свердловской области и министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области М. М. Волкову за подготовку необходимой нормативной базы для оказания мер поддержки пострадавшим гражданам.**

Благодаря этому был привлечён застройщик-инвестор ООО «Специализированный застройщик «Нижнеисетский пруд», который в рамках соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта к концу 2023 года помог 205 гражданам, пострадавшим от мошенника В. Л. Воробьёва.

Вместе с тем Уполномоченному продолжают поступать обращения и звонки от граждан, которые аналогичным образом пострадали от других аферистов (№ 23-13/487). Люди жалуются на разные обстоятельства: в отношении одних объектов вынесены судебные решения о сносе (например, ул. Орловская, дома 50, 52, 56), в других невозможно проживание (ул. Лукиных, 40), из некоторых новые собственники земельных участков выселяют людей на улице (пер. Татарский, 15), а часть из объектов и вовсе не возведены (например, ул. Советских Женщин, 47). Но всех граждан объединяет общая проблема – их обманули недобросовестные застройщики, возводившие многоквартирные дома на землях, предназначенных для ИЖС.

Уполномоченный считает, что частые сигналы о возникшей социальной напряжённости из-за нерешённой проблемы этой категории населения могут создать угрозу общественной безопасности. В связи с этим государственный правозащитник провела переговоры с представителем ООО «Специализированный застройщик «Нижнеисетский пруд» о готовности оказывать меры поддержки гражданам, пострадавшим от других мошенников-застройщиков. Также она направила письмо главе региона Е. В. Куйвашеву с просьбой распространить практику этой компании для помощи «воробьёвцам» на похожие ситуации.

## ПРАВО НА ТРУД

### Неожиданные риски электронной трудовой книжки

Цифровизация вошла практически во все области нашей жизни, и труд – не исключение. В этом много плюсов: рассматривая в ретроспективе защиту трудовых прав, вполне очевидно, что использование электронной трудовой книжки минимизирует риски неофициального устройства на работу. Любой россиянин, имеющий учётную запись на портале государственных услуг (Госуслуги), может заказать выписку из электронной трудовой книжки и удостовериться в факте своего надлежащего трудоустройства. А выписка из лицевого счёта застра-

(Продолжение на 11-й стр.)