

(Продолжение. Начало на 1–4-й стр.)

переустройству жилого фонда посёлка с переводом потребителей с централизованного отопления на индивидуальное электроотопление в срок до 1 августа 2025 года. Теплоснабжающей организацией принято решение о выводе котельной и тепловых сетей в Первомайском из эксплуатации после завершения работ по договору, но не позднее начала отопительного периода 2025–2026 годов.

В ходе взаимодействия Уполномоченного с областной прокуратурой установлено, что МУП «ГТК» не получило согласования органа местного самоуправления на вывод источника теплоснабжения из эксплуатации в указанный срок, а также согласия потребителей на перевод многоквартирных домов на индивидуальное электроотопление.

Поскольку ресурсоснабжающей организацией нарушена процедура вывода муниципальной котельной из эксплуатации, прокуратура Пригородного района объявила главе городского округа предостережение, а в адрес МУП «ГТК» внесла представление. Также надзорное ведомство для защиты прав жителей посёлка направило в суд иск о признании действий предприятия незаконными и их запрете до получения согласия от потребителей.

Для дачи уголовно-правовой оценки перечисленных фактов прокуратура района направила материалы проверки в отношении руководства МУП «ГТК» в порядке статей 144–145 УПК РФ в ОП №1 МУ МВД России «Нижнетагильское». Ситуация остаётся на контроле Уполномоченного.

С учётом увеличения числа жалоб от жителей многоквартирных домов по указанной проблеме Уполномоченный просит Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области о проведении мониторинга и принятии необходимых мер, направленных на предотвращение ситуаций нарушения прав потребителей и выполнения работ по переустройству жилого фонда без учёта их мнения.

От вопросов ЖКХ к проблемам с жильём

Наряду с жилищно-коммунальными вопросами свердловчане указывали в своих обращениях к Уполномоченному на проблемы, связанные с защитой права на жилище, – это предоставление жилых помещений по договору социального найма и принятие на учёт в качестве нуждающегося в них. Как правило, жилищные отношения имеют длящийся характер, поэтому указанные темы остаются актуальными ещё долгое время.

Не менее сложными были жалобы по изъятию жилых помещений для муниципальных нужд. В основном они вызваны заниженной суммой возмещения за отчуждение. Оказание помощи погорельцам и предоставление жилых помещений манёвренного фонда – связанные между собой темы, так как зачастую в результате пожара у граждан уничтожается единственное жильё и манёвренный фонд используется для размещения людей.

Отдельно нужно выделить обращения по мошенничеству с жильём и недействительностью сделок с ним. С каждым годом появляются новые схемы обмана, когда даже осведомлённые граждане теряют свои квартиры.

Координация усилий по защите дольщиков

Вопрос защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, на протяжении более 10 лет остаётся одним из сложнейших направлений в деятельности Уполномоченного.

С учётом его высокой социальной значимости Уполномоченный, Правительство Свердловской области и силовые органы в сотрудничестве с администрациями муниципальных образований и застройщиками организовали всестороннюю и системную работу по оказанию поддержки уральцам, чьи права были нарушены недобросовестными застройщиками при строительстве многоквартирных жилых домов на территории региона.

Указом Губернатора Свердловской области от 3 августа 2017 года №423-УГ была создана координационная комиссия 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 (далее – Координационная комиссия). Уполномоченный и сотрудники аппарата в 2024 году приняли участие во всех её заседаниях, проходивших практически ежемесячно.

Одним из главных успехов Координационной комиссии за отчётный период является завершение программы по оказанию мер поддержки уральцам, которые были включены в специальный реестр в соответствии с Законом Свердловской области от 24 июня 2011 года №50-ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах».

29 октября 2024 года Законодательное Собрание Свердловской области упразднило указанный Закон, поскольку на сегодняшний день из реестра исключены сведения о всех 893 гражданах, ранее находившихся в нём, в связи с оказанием мер поддержки (778 человек), осуществлением выплаты публично-правовой компа-

нией «Фонд развития территорий» в соответствии со статьёй 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года №218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (62 человека) и по иным причинам (смерть, перемена лиц в обязательстве, страховой случай – 53 человека).

Уполномоченный благодарна председателю Координационной комиссии, депутату Государственной думы С. Ю. Бидонько, депутатам Законодательного Собрания Свердловской области, Правительству Свердловской области и особенно Министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области за подготовку необходимой нормативной базы и её реализацию для оказания мер поддержки пострадавшим гражданам.

Вместе с тем в течение нынешнего года члены Координационной комиссии приняли ряд мер, направленных на недопущение рисков попадания некоторых возводимых зданий в единый реестр проблемных объектов. К тем из них, что были в зоне риска, относились:

- жилой дом на улице Ботанической в Екатеринбурге, застройщик ООО «Горжилстрой»;
- жилой дом на улице Космонавтов в Невьянске, застройщик ГК «Эколайн»;
- жилой комплекс «Лесная сказка» в Заречном, застройщик ГК «Эколайн»;
- жилой дом на улице Ленина, 50г в Тавде, застройщик ООО «СЗ Горстрой»;
- группа многоквартирных домов в районе улицы Амундсена в Екатеринбурге, застройщик ООО «СЗ «45-й КВАРТАЛ».

Чтобы не допустить наступления рисков их попадания в Единый реестр проблемных объектов, членами Координационной комиссии было обеспечено взаимодействие застройщиков с органами государственной власти, ресурсоснабжающими и подрядными организациями. В результате все вопросы были сняты.

Также в рамках Координационной комиссии постоянно велась деятельность по оказанию мер поддержки гражданам, пострадавшим от недобросовестных застройщиков (Воробьев В. Л., Максимов Д. Е. и другие) при возведении самовольных многоквартирных жилых домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

С 2021 года Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области совместно с Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области была организована работа по приёму заявлений от людей и подготовке заключений о включении или об отказе во включении в реестр граждан, пострадавших от деятельности лиц, в отношении которых в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №123-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» возбуждено производство по делу о банкротстве застройщика (далее – Реестр). Уполномоченный довела информацию до населения о том, что 30 сентября 2024 года является последним днём, когда пострадавший может подать своё заявление о внесении в Реестр¹.

В Реестр были включены 384 человека. По настоящее время инвестором ООО «Нижнеисетский пруд» в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта были оказаны меры поддержки 205 гражданам. До конца 2025 года их получат ещё 179 свердловчан.

Вместе с тем Уполномоченный отмечает, что есть граждане, которые не успели по разным причинам попасть в Реестр (не признан банкротом застройщик, не успели подать заявления и прочее).

Например, жители домов №50, 52 и 56 на улице Орловской в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга также являются пострадавшими от застройщиков, которые возводили многоквартирники на землях для ИЖС. В отношении этих объектов вынесены судебные решения о сносе. В своих письмах люди указывают и другие адреса: ул. Орловская, 39, ул. Донбасская, 7а (№24-13/3439, 24-13/3509). Застройщиком домов являлся А.В. Борздый, сведений о его несостоятельности не имеется. В связи с этим Уполномоченный предлагает инициировать процедуру банкротства данного недобросовестного застройщика, а затем оказать меры поддержки пострадавшим от его действий гражданам наравне с другими лицами.

Работа Координационной комиссии оказалась эффективной. Её опыт показывает, что подобные формы решения споров стоит распространить и на другие сферы правозащитной деятельности, где возникают похожие трудности.

Недвижимость под опекой судов

Распространённой формой защиты жилищных прав граждан, применяемой Уполномоченным, является бесплатная юридическая помощь в рамках судебных производств. При этом для заявителей готовятся как инициативные процессуальные документы (исковые заявления, ходатайства о назначении экспертизы, заявления о применении обеспечительных мер), так и процессуальные документы со стороны защиты (возражения на исковые заявления, ходатайства об истребовании доказательств, об ознакомлении с материалами дела, мнения Уполномоченного по делу).

¹ https://ombudsman.midural.ru/news/show/id/8349/news_category/61

За 2024 год Уполномоченным в рамках работы по обращениям, связанным с защитой жилищных прав, для свердловчан было подготовлено в суды общей юрисдикции:

- 4 исковых заявления;
- 3 возражения на исковые заявления;
- 2 мнения Уполномоченного;
- 6 ходатайств об истребовании доказательств, о привлечении свидетелей, о приобщении к материалам дела доказательств, об исключении доказательств из дела;
- 43 правовых позиции для представления своих интересов.

Также Уполномоченный дала исчерпывающие консультации по подготовке процессуальных документов, ходатайств и подготовке правовой позиции в суды общей юрисдикции по гражданским делам:

- о возмещении причинённого вреда;
- об отмене договора дарения жилого помещения;
- об оспаривании оценки жилого помещения;
- об оспаривании действий собственников долевого собственности;
- о признании права собственности на объекты недвижимости;
- об определении порядка пользования имуществом;
- об устранении препятствий в праве пользования жилым помещением;
- о восстановлении сроков принятия наследства и признании наследником;
- об установлении юридического факта постоянного проживания на территории муниципального образования;
- о признании права пользования жилым помещением отсутствующим и снятии с регистрационного учёта по месту жительства;
- о признании доверенности недействительной;
- о восстановлении процессуального срока на обжалование судебного решения.

Так, к Уполномоченному обратился участник специальной военной операции А. с жалобой на предпринятые действия со стороны третьего лица по лишению заявителя единственного жилья (№24-13/1150). Ещё в несовершеннолетнем возрасте мужчина был брошен родителями на произвол судьбы и вёл беспризорный образ жизни. Он даже и не подозревал, что в 2006 году его родители договорились с соседом по второй половине дома практически за бесценок продать свою собственность с зарегистрированными в ней несовершеннолетними детьми, оформив это распиской, которая, очевидно, была подписана на коленке.

Спустя 18 лет сосед подал исковое заявление о признании права собственности в порядке приобретательной давности и признании А. утратившим право пользования. Уполномоченным было принято решение обеспечить правовую позицию участнику СВО, возражения на исковое заявление и ходатайства об исключении доказательств из материалов дела. Судом эти доводы были приняты, и истцу было отказано в удовлетворении всех его требований. Необходимо отметить, что по тем судебным производствам, где возражения для заявителей были подготовлены Уполномоченным, суд выносил решения в их пользу.

Другой вопиющий случай, связанный с кражей жилья, произошёл в Каменске-Уральском. К Уполномоченному обратилась местная жительница Т. с жалобой на хищение квартиры (№24-13/2340). На заявителя через мобильное приложение была оформлена электронная цифровая подпись (ЭЦП), посредством которой был заключён договор купли-продажи жилого помещения и отправлен в Росреестр для регистрации сделки. После завершения этого процесса новый собственник подал исковое заявление о выселении – только тогда женщина узнала, что её квартира продана.

Уполномоченный незамедлительно направила запрос в полицию и провела переговоры с представителями сервиса мобильного приложения, с помощью которого была оформлена ЭЦП. А заявитель была записана на личный приём к руководителю отделения Росреестра, в котором зарегистрировали сделку. Также были собраны доказательства, свидетельствующие о её незаконности, и подготовлено исковое заявление в суд о признании договора купли-продажи недействительным. Дело усложнялось тем, что доказать отсутствие воли заявителя на его подписание имеющимися в распоряжении материалами практически невозможно, хотя косвенные доказательства и свидетели говорят о непричастности женщины к этой сделке.

В связи с этим Уполномоченным были подготовлены ходатайства в суд об истребовании ценных для дела сведений у электронного сервиса. Практика показала, что даже защищённая со всех сторон ЭЦП может быть украдена и злоумышленники могут ей воспользоваться без участия пострадавшего, зная логин и пароль.

Для решения проблемы Уполномоченный рекомендует подробнее персонализировать данные пользователя мобильного приложения в момент подписания документа электронной цифровой подписью. В частности, предлагается обязать разработчиков приложений для создания ЭЦП разработать программный алгоритм, который записывает:

1. Местоположение пользователя (геометку) в момент, когда ставится электронная цифровая подпись.
2. Устройство, с которого был совершён вход в приложение и поставлена ЭЦП.

(Продолжение на 6-й стр.)