(Продолжение. Начало на V-X стр.).

Артинского ГО с 2012 г. по настоящее время не принимает конкретных мер по проведению капитального ремонта данного дома, чем нарушает требования ст. 210 ГК РФ, обязывающие собственника нести бремя содержания принадлежащего ему имущества. 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 проведено не всеми членами межведомственной комиссии, без привлечения служб санитарно-эпидемиологического надзора и пожарного надзора, т. е. не в полном объёме. Всё это свидетельствовало о нарушении членами межведомственной комиссии требований п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Обеспокоенность ситуацией аварийного состояния жилого дома и бездействием Администрации Невьянского ГО выразила 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 подтвердились. Согласно решению Невьянского городского суда по иску Невьянского городского прокурора на Администрацию Невьянского городского округа возложена обязанность предоставить П. жилое помещение взамен аварийного.

К сожалению, не в каждом случае удавалось добиться такой результативности от сотрудников надзорных органов. Осуществляя работу с жалобой 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 п. 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 той причине, что **все ответы на многочисленные обращения Уполномоченного в Белоярскую межрайонную прокуратуру не содержали информации по поставленным вопросам.** 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 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».

Особую тревогу у Уполномоченного вызывают жалобы жителей области, оказавшихся в непростой ситуации: из аварийного дома они были переселены в новый, однако состояние нового жилья ненадлежащее по причине допущенных при строительстве и отделке нарушений.

В январе 2014 г. в адрес Уполномоченного обратились жители п. Шамары Шалинского района, проживающие по адресу: ул. Первомайская, 30а. Заявители сообщили, что в ноябре 2011 г. их дом был ненадлежащим образом построен и сдан в эксплуатацию застройщиком — ООО «Компания ГарантСтрой».

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

Выездная проверка, проведённая сотрудниками прокуратуры Свердловской области по обращению Уполномоченного 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 двух месяцев с момента вынесения решения обязанности устранить все имеющиеся нарушения, отражённые в ранее выданных предписаниях. 11.09.2014 г. 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 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. На личном приёме населения в ноябре 2014 г. к Уполномоченному обратились жители дома № 22 по ул. Победы. В указанный МКД в 2013 году были переселены граждане из аварийного дома, однако проживать в нём невозможно из-за допущенных при строительстве и отделке нарушений: в квартирах не функционирует система отопления, плесень и сырость, протекает крыша и т. д. **Для Уполномоченного, так же, как и для жителей, остаётся непонятным, каким образом Администрацией городского поселения Верхние Серги с дефектами построенный дом был принят в эксплуатацию и почему не предпринято мер по исправлению застройщиком допущенных при строительстве нарушений.**

Разрешить указанную проблему должны органы местного самоуправления при вмешательстве надзорных органов. Нельзя допустить, чтобы люди продолжали жить в ненадлежащих условиях при очевидном грубом нарушении их жилищных прав местной 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, подписывала акт его приёмки, допустив наличие в нём 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.

Президент РФ В.В. Путин в одном из своих 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».*

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

Работа с обращениями граждан позволяет спрогнозировать тен- денцию ухудшения ситуации по аварийному жилфонду области. **Риск увеличения количества аварийного и ветхого жилья в последующие годы достаточно высок, и прежде всего это связано, во-первых, с тем, что зачастую управляющие компании бездействуют в вопросах проведения своевременного, качественного текущего и капитального ремонта МКД; во-вторых, местные власти не спешат признавать такое жильё ветхим или аварийным,** т. к. при отсутствии 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.

Капитальный ремонт по-новому, а капитален ли подход?

С 1 января 2014 года введён новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании Региональной программы капитального ремонта каждого субъекта РФ.

Согласно Закону Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» и постановлению Правительства РФ от 21.02.2013 № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013—2015 годы» стоимость капитального ремонта 1 кв. м на 2014 г. была определена в сумме 6 руб. 10 коп. 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 области до введения новой системы капремонта плату за капитальный ремонт не взимали, в других муниципальных образованиях такая плата варьировалась от 50 копеек до 5 рублей 70 копеек за кв.м.

Обозначенные факторы в совокупности спровоцировали появление новых по тематике жалоб в почте Уполномоченного. Парадоксально, но капремонта в жилых домах в 2014 г. по новой системе проведено ещё не было, обязанность жителей по уплате взносов на время переходного периода отсутствовала, а проблемы, с которыми регулярно обращались граждане к Уполномоченному, были обоснованными и продемонстрировали недооценку органами власти подготовительных мероприятий по доведению до сведения управляющих организаций информации о новой системе капремонта, а следовательно, и предостережения о недопустимости нарушения закона и продолжения взимания средств на капремонт МКД в переходный период.

Недостаточная информированность управляющих организаций о необходимости приостановления взимания платы за капремонт с жителей МКД (в ряде случаев просто желание уйти от ответственности таким способом!) повлекла за собой неприятные последствия для граждан, которые были вынуждены отстаивать своё законное право в досудебном и судебном порядке на приостановление взимания с них платы за капремонт управляющими организациями.

Результаты рассмотрения жалоб по указанной тематике продемонстрировали Уполномоченному низкую информированность граждан о новой системе капремонта и предусмотренной ответственности жильцов по оплате такого вида работ. Сложившаяся в нашей области ситуация коррелирует с общероссийской статистикой. Согласно результатам исследования, проведённого ВЦИОМ, 48% россиян считают, что расходы по капитальному ремонту должно оплачивать государство, 38% склоняется к мнению о совместном участии государства и собственников в решении проблемы. Только 6% заявляют о полной ответственности собственников за капремонт. Следует отметить, что по результатам того же опроса стало известно, что в эффективность этих мер (с разной степенью уверенности) верит каждый пятый житель МКД. При этом треть опрошенных не обладали на момент опроса информацией о том, что оплачивать капремонт им теперь придётся за свой счёт.

Отправной точкой в работе Уполномоченного с жителями области стало их информирование о наступивших и грядущих изменениях в системе организации и проведения капремонта МКД.

Со ссылкой на новое жилищное законодательство Уполномоченный в своих разъяснениях акцентировала внимание на том, что для возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт необходима совокупность следующих факторов:

— опубликование Региональной программы капитального ремонта;

— наличие многоквартирного дома, в котором проживает собственник, в данной региональной программе.

Свердловская область находилась в рамках переходного периода к данной системе, в связи с чем у собственников, проживающих в МКД, расположенных на территории Свердловской области, не было обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в период с января по октябрь 2014 г., для жителей Екатеринбурга — с марта по октябрь 2014 г.

С просьбой оказать содействие *«...в решении проблемы возврата денег по статье «капитальный ремонт» за январь — февраль 2014 года, а также приостановления, согласно действующему законодательству, взимания платы за капремонт до момента наступления обязанности собственников МКД по внесению такой платы...»* к Уполномоченному в марте обратился житель г. Нижнего Тагила Д. (обращение № 14—13/576). Прокуратура Дзержинского района г. Нижнего Тагила, куда сообщила об этой ситуации Уполномоченный, установила, что ООО УК «ЖКУ» в нарушение положений жилищного законодательства взимало плату за капитальный ремонт. В адрес директора ООО УК «ЖКУ» В.В. Гусевой было внесено представление об устранении нарушения закона.

Но, добившись справедливого решения вопроса для заявителя и других жителей МКД, возврата средств за капремонт в период с января по март, не удалось установить факт фальсификации протокола голосования, который был составлен после этого срока — 15 апреля — о согласии собственников с продолжением взимания с них платы за капремонт с апреля по октябрь 2014 г. в размере 6 руб. 10 коп. вместо прежних 3 руб. 50 коп. Управляющая компания продолжила взимать средства на капремонт с собственников МКД, только сделала это впоследствии на «законных» основаниях.

Уполномоченный убеждена, что управляющая компания, за- интересованная в получении средств собственников и лишённая этой возможности после вмешательства Уполномоченного, отрицая в ходе проверочных мероприятий своё участие в инициировании собрания собственников по продолжению взимания платы за капремонт и проведения его, всё же имела к этому непосредственное отношение. Иначе как можно объяснить то, что собрание было проведено 15 апреля, когда после вмешательства Уполномоченного деньги, собранные с января по март, Управляющая компания вынуждена была вернуть жителям.

Средства с жильцов были собраны в полном объёме, а вот работы по капремонту, которые провела ООО УК «ЖКУ», не были капитальными, оштукатуривание и покраска стен в подъездах дома должны были быть проведены из средств, собранных по статье «текущий ремонт». Повторные обращения Уполномоченного в правоохранительные и надзорные органы не изменили ситуации, прокурор Дзержинского района г. Нижнего Тагила рекомендовал жителям обратиться в суд.

Обращения к Уполномоченному по указанной проблеме поступали и от жителей Екатеринбурга. В июне Т. (обращение № 14—13/1433) попросила оказать содействие в решении проблемы возврата средств, собираемых по статье «капитальный ремонт» с марта текущего года с жителей дома № 7 по ул. Военной ООО «УК РЭМП УЖСК». По результатам проверочных мероприятий, проведённых по инициативе Уполномоченного прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга, в адрес ООО «УК РЭМП УЖСК» было внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства с требованием о проведении перерасчёта собственникам жилых и нежилых помещений во всех домах, находящихся в управлении ООО «УК РЭМП УЖСК», при отсутствии соответствующих решений общих собраний. **Однако в предусмотренный законом срок для рассмотрения представления меры, направленные на устранение выявленных нарушений, ООО «УК РЭМП УЖСК» приняты не были.** В связи с чем прокуратурой района были вынесены постановления о возбуждении в отношении ООО «УК РЭМП УЖСК», генерального директора ООО «УК РЭМП УЖСК» В.А. Терентьева дел об административном правонарушении, предусмотренном ст. 17.7 КоАП РФ. На момент направления Уполномоченному ответа постановления находились на рассмотрении в Чкаловском районном суде г. Екатеринбурга. Уполномоченным направлен повторный запрос в прокуратуру Чкаловского района с целью получения информации о том, каким образом были рассмотрены постановления в суде. От заявительницы Уполномоченный узнала, что перерасчёт собственникам жилых и нежилых помещений во всех домах, находящихся в управлении ООО «УК РЭМП УЖСК», так и не был произведён.

Положительными были решения судебных инстанций, рассматривавших исковые заявления от граждан или надзорных органов в интересах граждан, оспаривавших в суде факт взимания денежных средств по статье «капремонт». К Уполномоченному в июне обратилась жительница Нижнего Тагила Г. (обращение № 14—13/1376). Заявительница предъявила на приёме платёжные документы, из которых стало понятно, что ООО «Управляющая компания Дзержинского района» продолжает взимать плату с жителей МКД вопреки изменениям, внесённым в Жилищный кодекс РФ и принятые в соответствии с ним региональные нормативные акты. После полученных от Уполномоченного разъяснений о новой системе капремонта Г. обратилась в прокуратуру. В результате проведённых проверок прокурором Дзержинского района г. Нижнего Тагила был направлен в суд иск в интересах Г. к ООО «Управляющая компания Дзержинского района» и МУП «Единый муниципальный расчётный центр» о проведении перерасчёта платы за жилищно-коммунальные услуги. Иск был судом удовлетворён. В ходе судебного разбирательства мировым судьёй судебного участка № 5 Дзержинского судебного района г. Нижнего Тагила О.В. Мелентьевой было вынесено решение, по которому ООО «Управляющая компания Дзержинского района» и МУП «Единый расчётный центр» обязаны произвести перерасчёт платы за услугу «капитальный ремонт» за период с января по 21 мая на сумму 632 рубля 40 копеек.

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 несколько раз, будут эффективными. Однако уже очевидны недоработки региональной программы капремонта МКД, в которую попали дома по состоянию ветхие и аварийные, но не признанные таковыми органами местного самоуправления. А ведь их будут ремонтировать за деньги жителей других домов, в основном «новостроек», что является негативным фактором, влияющим на возрастание социального напряжения среди населения 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.

Более того, учитывая значительное количество на территории области неблагоустроенных домов с печным отоплением, колонками и т. д., которые оказались за рамками как региональной программы капремонта, так и программ по расселению людей из ветхого и аварийного жилья, Уполномоченный рекомендует Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области инициировать совместную с органами местного самоуправления работу по принятию решения по данной части жилого фонда.

Ни помыться, ни согреться...

Прямой угрозой жизни и здоровью жителей области является недостаточное внимание органов власти к вопросам жизнеобеспечения жилищного комплекса. Результатом могут стать не только социальные протесты, но и возникновение ситуаций, когда люди будут лишены крова, с наступлением холодов окажутся размороженными системы отопления или когда из-за проблем с электроснабжением перестанет поступать вода в дома жителей. В таких ситуациях вряд ли органы власти всех уровней должны полагаться на авось, ведь, по оценке Министерства регионального развития РФ, износ основных фондов в жилищно-коммунальном хозяйстве и износ коммуникаций составляет более 80%. С такой ситуацией Свердловская область столкнулась в январе 2014 г., когда в г. Сухой Лог произошла авария на водоводе, в результате без постоянного водоснабжения оказались 34 тысячи жителей и целый ряд социальных учреждений. История Сухого Лога едва не повторилась в п. Сосновый Бор, где из-за коммунальной аварии замерзали жилые дома, школы, детские сады. **Не только износ коммунальных сетей, но и огромные долги обслуживающих организаций перед ресурсоснабжающими организациями могут стать причиной прекращения подачи коммунального ресурса в дома жителей области.**

К Уполномоченному в августе от жителей г. Кировграда обратился Т. (обращение № 14—13/1775), который сообщил об отсутствии горячего водоснабжения в отдельных частях города на протяжении нескольких лет с мая по октябрь. Уполномоченный направила запрос в прокуратуру области с просьбой о проведении проверки и установлению причин, по которым проблема приобрела затяжной характер, а также с просьбой установить, имел ли место факт бездействия органов местной и региональной власти в данной ситуации. Был направлен запрос и в Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области.

В ходе проверочных мероприятий было установлено, что причиной отсутствия горячего водоснабжения в летний период явилась задолженность ОАО «Облкоммунэнерго» перед поставщиком газа ЗАО «Уралсевергаз» в сумме 72,4 млн руб.

Вместе с тем в силу п. 6 Порядка прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов (утв. Постановлением Правительства РФ от 05.01.1998 № 1), в случаях, когда к сетям, принадлежащим организации-потребителю, подключены абоненты, которые своевременно оплачивают использованные топливно-энергетические ресурсы, организация-потребитель обязана по соглашению с энергоснабжающей или газоснабжающей организацией обеспечить подачу этим абонентам топливно-энергетических ресурсов в необходимых для них объёмах.

Таким образом, действия ЗАО «Уралсевергаз» по прекращению поставки ресурсов организациям-потребителям, к сетям которых подключены абоненты, своевременно оплачивающие использованные топливно-энергетические ресурсы, при отсутствии соглашения о подаче топливно-энергетических ресурсов таким абонентам, в том числе гражданам-потребителям, по оценке надзорного органа признаны незаконными.

В целях восстановления нарушенных прав граждан прокуратурой г. Кировграда 10.07.2014 в суд было направлено исковое заявление об обязании ЗАО «Уралсевергаз» возобновить поставку газа на котельные г. Кировграда.

До рассмотрения гражданского дела по существу с 19.09.2014 г. поставка газа на котельные г. Кировграда, а также горячее водоснабжение были возобновлены в полном объёме. Наряду с этим было установлено, что договорные отношения между жителями и ЗАО «Уралсевергаз» отсутствуют, поэтому наличие задолженности населения за потребленные коммунальные услуги не является причиной отсутствия горячего водоснабжения на территории г. Кировграда.

В связи с положениями Федеральных законов «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О теплоснабжении», «О водоснабжении и водоотведении» организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом относится к исключительным полномочиям органов местного самоуправления. Поэтому и обращения от жителей области, затрагивающие проблемы в данных отраслях, либо направлялись Уполномоченным в адрес местных властей, либо по ним осуществлялась совместная с главами администраций оперативная работа. Так, к Уполномоченному в сентябре с просьбой о содействии в решении проблемы получения информации по вопросу возобновления горячего водоснабжения и отопления в квартирах жителей г. Красноуральска обратилась П. (обращение № 14—13/2109).

Благодаря стратегически верной позиции главы администрации Красноуральского ГО Д.Н. Кузьминых, несмотря на жёсткие условия для возобновления горячего водоснабжения и отопления в квартирах жителей, которые выдвинуло руководство ЗАО «Уралсевергаз» муниципальной власти, 23.09.2014 г. договорённости всё же удалось достигнуть, через несколько дней горячая вода и отопление в квартиры жителей поступили в полном объёме.

При участии органов местного самоуправления и региональной власти на протяжении нескольких месяцев решалась проблема 8-летней давности. Именно столько лет в квартирах жителей г. Кушвы исчезала горячая вода одновременно с отоплением (обращение № 14—13/1653). По итогам обращения Уполномоченного в Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области, прокуратуру г. Кушвы было установлено, что ограничение предоставления услуги «горячее водоснабжение» в городе связано с увеличением задолженности за потреблённые топливно-энергетические ресурсы ООО «Теплосервис» перед поставщиком газа ЗАО «Уралсевергаз», обусловленной в том числе неоплатой населением коммунальных услуг.

Согласно имеющейся информации, по состоянию на 01.07.2014 г. задолженность населения перед ООО «Теплосервис» за услугу «горячее водоснабжение» составляла 129 491,00 тыс. рублей, прочих потребителей — 84 779,00 тыс. рублей. С целью разрешения ситуации по поручению Председателя Правительства Свердловской области Д.В. Паслера профильным министерством неоднократно проводились рабочие совещания с участием главы Кушвинского ГО Р.Х. Гималетдинова и других заинтересованных лиц, на которых рассматривались вопросы в том числе о ходе работ по подготовке объектов жилищного фонда, объектов социальной сферы и т. д. к эксплуатации в зимних условиях и обеспечению безаварийного прохождения отопительного сезона в Кушвинском ГО. На заседании Межведомственной рабочей группы по мониторингу ситуации в муниципальных образованиях под председательством Заместителя Председателя Правительства Свердловской области Я.П. Силина также рассматривались указанные вопросы, и Администрации Кушвинского ГО были даны соответствующие поручения.

После обращения Уполномоченного Кушвинской городской прокуратурой в суд было направлено исковое заявление о признании действий по ограничению режима горячего водоснабжения и прекращения газоснабжения незаконными.

В схожей ситуации оказались и жители Верхней Салды, обратившиеся к Уполномоченному в июне (обращение № 14—13/1230). Они сообщили, что «ещё в 2013 году жителям нескольких домов, являющимся добросовестными плательщиками коммунальных услуг, горячее водоснабжение было отключено в одностороннем порядке, без предупреждений с мая по конец августа... Впоследствии было установлено, что отключение произошло из-за финансовой задолженности Управляющей компании МУП ГУЖК перед поставщиком газа — ЗАО «Уралсевергаз». В 2014 году ситуация повторилась...».

Обращение Уполномоченного в интересах жителей в Верхнесалдинскую прокуратуру помогло разрешить проблему. В ходе прокурорской проверки было установлено, что отключение горячего водоснабжения действительно произведено «ГорУЖКХ» по причине прекращения подачи газа на котельную ЗАО «Уралсевергаз» в связи с задолженностью за поставленные энергоресурсы. **Поставки газа были возобновлены после обращения Верхнесалдинского городского прокурора с исковым заявлением в суд в интересах неопределённого круга лиц, после чего было восстановлено горячее водоснабжение.**

По оценке Уполномоченного, основными причинами отсутствия горячего водоснабжения в квартирах жителей в летний период являлись следующие:

— многочисленные аварии ввиду значительного износа инженерных сетей системы,

— задолженность управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций за ранее потреблённые топливно-энергетические ресурсы,

— выполнение мероприятий на объектах жилищно-коммунального комплекса для подготовки к отопительному сезону.

С августа СМИ активно прогнозировали ситуацию, когда жители области в новом отопительном сезоне могут остаться без тепла по вине коммунальщиков, не оплативших поставку ресурсов. Общий долг управляющих организаций и предприятий на тот момент уже составлял более 4 млрд рублей. В списке должников значились обслуживающие организации городов Екатеринбурга, Каменска-Уральского, Нижней Туры, Первоуральска, Режа, Невьянска и других. Более того, кроме финансовых проблем явно определилась ещё одна — в ряде муниципалитетов коммунальщики не подготовили к зиме внутридомовое оборудование, а некоторые предприятия и вовсе отказали жителям в дальнейшей эксплуатации тепловых сетей.

К Уполномоченному в преддверии наступления отопительного периода обратились жители шести 4-квартирных домов, расположенных в г. Екатеринбурге в пер. Дубровинский и на ул. Лялинская, которые сообщили о намерении ОАО «Сосновское» прекратить подачу им холодного водоснабжения и отопления «ввиду отсутствия финансовых возможностей и правовых оснований».

Обращение Уполномоченного в интересах жителей вышеуказанных МКД было рассмотрено в соответствии с действующим законодательством Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области во взаимодействии с Администрацией Верх-Исетского района г. Екатеринбурга. Установлено, что между ОАО «Сосновское» и Администрацией г. Екатеринбурга достигнута договорённость о передаче газовой котельной, осуществляющей обслуживание вышеуказанных жилых домов, и инженерных сетей в муниципальную собственность. Также было принято решение о том, что на время передачи имущества подготовка котельной и инженерных сетей к отопительному сезону и их эксплуатация в течение указанного периода будет осуществляться собственником имущества ОАО «Сосновское».

Почта Уполномоченного в осенние месяцы была переполнена жалобами жителей области, в чьих домах к 1 октября отопление так и не появилось, горячая вода поступала с нарушением температурного режима, а то и вовсе отсутствовала. Так, возникли проблемы с прекращением поставок газа в городские котельные Серова, Асбеста, Ревды и других муниципалитетов области, накопивших огромные долги перед ЗАО «Уралсевергаз». Местные власти в ручном режиме пытались решить эту проблему, договорившись с поставщиком ресурсов и оплатив часть долга, **однако кардинального решения проблемы так и не произошло, риск того, что население в любой момент может оказаться в ситуации коммунального коллапса, в результате которого будет нанесён ущерб их жизни и здоровью, достаточно высок.**

Среди причин, по которым жители оказываются не обеспеченными водой, газом, электрической и тепловой энергией, всё же самой трудноразрешимой продолжает оставаться катастрофический износ большинства коммунальных сетей, да и в целом коммунальной инфраструктуры. Проблему замены сетей на муниципальном и региональном уровне не решить по причине отсутствия необходимого финансирования. В связи с этим целесообразным было бы кроме полномочий, которые были переданы на местный уровень, обеспечить эти местные власти необходимыми финансовыми средствами.

Неуправляемые компании...

О нарушениях жилищных прав граждан управляющими организациями

На протяжении последних нескольких лет Уполномоченному регулярно поступают жалобы граждан на ненадлежащее выполнение обязанностей по управлению МКД управляющими компаниями и ТСЖ. Следует отметить, что нововведения в рамках проводимой реформы ЖКХ обернулись для жителей области многочисленными нарушениями, фактами хищений и злоупотреблениями со стороны управляющих организаций, появились новые возможности и условия для коррупции.

В ходе работы с обращениями граждан наиболее часто встречающиеся нарушения со стороны управляющих организаций, исходя из сути нарушений, были систематизированы Уполномоченным и объединены по следующим тематикам.

1. Проведение общих собраний и участие в принятии решений собственниками помещений МКД. В результате проверок было выявлено:

— МКД обслуживаются компаниями незаконно, общие собрания собственников жилья не проводятся, а подписи в бюллетенях заочного голосования сфальсифицированы;

— исполнитель (УК, ТСЖ) выступал инициатором проведения общих собраний с участием собственников МКД, что противоречит ст. 45 Жилищного кодекса РФ;

— использование управляющими организациями недостоверной информации об общей площади МКД и площадей отдельных помещений. Встречались ситуации, когда общая площадь помещений МКД занижается путём невключения в неё части площадей, что повышало процент участия в общем собрании и процент проголосовавших за то или иное решение; возникали ситуации, когда, наоборот, при начислении платы за ЖКУ данные о площади МКД искусственно завышались;

— вынесение на повестку дня собрания собственников МКД одного перечня вопросов, принятие решений по другим вопросам, обозначенным впоследствии в протоколе голосования; вынесение на повестку дня и принятие решений по вопросам, не относящимся к компетенции общего собрания.

2. Начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги:

— нарушение порядка начисления платы за ЖКУ (за содержание и ремонт жилья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газ, электроэнергию, в том числе в части периодических перерасчётов);

— неосуществление перерасчёта платы за коммунальные услуги при их временном отсутствии;

— нарушение порядка начисления пеней за неоплату коммунальных услуг.

3. Неисполнение управляющими организациями законов, нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ: Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Стандарта раскрытия информации.

Обратившиеся к Уполномоченному жильцы дома № 2 по ул. Бажова в Нижней Туре просили о содействии в решении проблемы ненадлежащего содержания МКД ООО «УК Энергетик».

Как выяснилось в ходе инициированной Уполномоченным совместной проверки специалистами отдела контроля Управления Госжилинспекции Свердловской области по Северному управленческому округу и сотрудниками Нижнетуринской городской прокуратуры, ООО «УК Энергетик» в нарушение требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда осуществляло управление вышеуказанным МКД. Нарушение требований жилищного законодательства свидетельствовало о ненадлежащем выполнении должностными лицами ООО «УК Энергетик» своих обязанностей, о наличии признаков дисциплинарных проступков, повлекших нарушение прав жителей указанного дома. **По результатам проверки и.о. прокурора г. Нижней Туры в адрес директора ООО «УК Энергетик» В.А. Ткачева внесено представление об устранении нарушений закона. Кроме того, в отношении директора общества возбуждено производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ.**

К Уполномоченному обратилась жительница Красноуральска Ф. (обращение № 14—13/282), сообщившая о ненадлежащем состоянии МКД. *«Дом был построен в 40-х годах, за это время не было ни одного капитального ремонта... Дом негазифицированный, с улицы шлакоблоки разваливаются, опалубка от дома вся отстала, трещины пошли по стене... Чуть на улице потеплеет, отопление снижают, а в квартирах холодно, температура не превышает 15 градусов тепла. А платим по полной, перерасчёта по отоплению не делают...».*

По итогам инициированных Уполномоченным проверок были выявлены нарушения правил содержания общего имущества многоквартирного дома. ТСЖ «Пригородный» выдано предписание совместно с собственниками принять решение по ремонту указанного МКД.

Вопиющим стало обращение жителей п. Бубчиково Алапаевского района (обращение № 13—13/2766), которые сообщили Уполномоченному, что *«...в сентябре 2013 года ГУП СО «Облкоммунэнерго» повысило тарифы на отопление на 100% необоснованно... Ответы из РЭК Свердловской области и Госжилинспекции нам непонятны...».* Уполномоченный инициировала совместную проверку по обращению жителей при участии сотрудников Алапаевской городской прокуратуры, специалистов Управления Госжилинспекции и Региональной энергетической комиссии Свердловской области. Объяснения по сложившейся ситуации были получены и от Администрации Алапаевского ГО. **В ходе проверки было установлено, что рост совокупной платы за коммунальные услуги для граждан, проживающих на территории МО Алапаевское, для которых поставщиком тепловой энергии является ГУП СО «Облкоммунэнерго», превысил установленный постановлением РЭК Свердловской области предельный индекс роста платы граждан за коммунальные услуги и составил более 200%. В связи с нарушением прав граждан, выразившемся в росте платы за коммунальные услуги свыше предельного индекса, в адрес главы Администрации МО Алапаевское Алапаевским городским прокурором внесено представление об устранении выявленных нарушений.**

К сожалению, некоторые управляющие организации не только не выполняют установленные законодательством обязанности по надлежащему управлению жилфондом, но и игнорируют письменные обращения от жителей, не считая нужным в установленной форме и срок отвечать на них. Так, житель п. Буланаш Артёмовского района Г. (обращение № 14—13/551) сообщил Уполномоченному о непредоставлении ему запрашиваемой информации ООО «Жилищно-эксплуатационное управление».

На обращение Уполномоченного к директору ООО «ЖЭУ» Д.Ю. Шпехту ответ был получен не по существу поставленных вопросов, с нарушением срока его предоставления. По результатам прокурорской проверки, инициированной Уполномоченным, стало известно о нарушении должностными лицами ООО «ЖЭУ» требований ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей», подп. «а» п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном дом (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) и подп. 2 п. 4 ст. 11 Закона Свердловской области «Об Уполномоченном по правам человека в Свердловской области».

Артёмовской городской прокуратурой в адрес директора ООО «ЖЭУ» Д.Ю. Шпехта внесено представление об устранении нарушений законодательства, по результатам рассмотрения которого Г. под роспись передана ранее запрошенная информация. В связи с несвоевременным предоставлением заявителю запрашиваемой информации Артёмовской городской прокуратурой в отношении юридического лица — ООО «ЖЭУ» — возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст. 14.8 КоАП РФ: нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемой услуге.

Понижение размера областного стандарта ЖКУ: в зоне риска — человек

В течение ноября — декабря к Уполномоченному стало поступать большое количество обращений от жителей области, обеспокоенных ситуацией снижения размера областного стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг в 2014 г. и, как следствие, прекращением или резким сокращением выплат субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг нуждающимся категориям граждан. Постановление Правительства Свердловской области от 25.06.2014 № 537-ПП «Об областном стандарте стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2014 год» способствовало сокращению социальной нагрузки на бюджет области, с одной стороны, и росту социальной напряжённости среди населения, с другой. В результате действия указанного Постановления на территории области **велик риск того, что долги по оплате за ЖКУ возрастут.**

По мнению Уполномоченного, во-первых, было бы справедливым снижение выплаты субсидии в тот календарный период, когда в квартирах жителей отсутствует горячая вода, отопление. А с момента предоставления указанных коммунальных услуг всё же субсидировать граждан для погашения платы за ЖКУ.

Во-вторых, 1 июля 2014 г. на фоне увеличения тарифов на ЖКУ вышло вышеназванное Постановление Правительства Свердловской области. Тревожным стал тот факт, что в некоторых муниципальных образованиях, например в Нижнем Тагиле, размер стандарта для города уменьшился на 948 рублей для одиноко проживающих граждан. И, как утверждают обратившиеся в адрес Уполномоченного жители Нижнего Тагила (обращение № 14—13/2759), *«...теперь за квартиру мы должны платить больше, а субсидия нам не положена, т. к. доход превышает прожиточный минимум и максимально допустимую долю расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг...».*

В схожей ситуации оказались и екатеринбуржцы. Обратившаяся в мой адрес одинокая пенсионерка М. (обращение № 14—13/2751), проживающая в однокомнатной квартире площадью 31,6 кв.м, сообщила: *«...в связи с тем, что стоимость жилищно-коммун