(Продолжение. Начало на 1—5-й стр.).

В адрес Уполномоченного обратилась жительница р. п. Бисерть Б. (№ 1513/1833) с просьбой о содействии в предоставлении ей благоустроенного безопасного жилого помещения взамен признанного аварийным ещё в декабре 2013 года. Имелось и решение суда об обязании Администрации Бисертского городского округа в течение трёх месяцев предоставить Б. благоустроенное жилое помещение на праве собственности, отвечающее установленным требованиям.

Глава Бисертского городского округа сообщил Уполномоченному, что по договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда взамен аварийной предоставлена квартира общей площадью 32 кв. м, в которой имеются централизованное водоснабжение, теплоснабжение и водоотведение, проведён косметический ремонт. Однако заявительница Б. отказалась от подписания договора. **Во-первых, по решению суда благоустроенное жилое помещение должно быть предоставлено Б. на праве собственности, а не по договору социального найма. Во-вторых, жилое помещение, предлагаемое взамен аварийного, не соответствует установленным требованиям СанПиН.**

Уполномоченный обратилась к прокурору Нижнесергинского района с просьбой провести совместную со специалистами Роспотребнадзора проверку по обращению Б., подтвердить или опровергнуть факт соответствия установленным требованиям СанПиН предлагаемого Б. жилого помещения взамен аварийного.

Своевременное исполнение судебного решения поставлено прокуратурой района на контроль, осуществляется постоянный мониторинг действий Администрации Бисертского городского округа и службы судебных приставов.

Уполномоченный по правам человека настоятельно рекомендует надзорным органам, по инициативе которых состоялись судебные решения в пользу граждан о предоставлении в обозначенные в судебных решениях сроки во внеочередном порядке безопасных жилых помещений взамен признанных аварийными, не ограничиваться положительным решением, а контролировать исполнение требований жилищного законодательства при переселении граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, в том числе своевременно принимать меры, понуждая ответчика исполнить решение суда во взаимодействии со службой судебных приставов.

Неисполнение решений национального суда органами муниципальной и государственной власти - прямая дорога в Страсбург, поскольку это грубейшее нарушение статьи 6 Европейской конвенции. И кто тут виноват? Запад? Конечно же, мы сами, поскольку должны уважать собственные суды, которые выносят решения в пользу человека.

Поступили Уполномоченному и обращения от граждан, выражающих несогласие с действиями органов местного самоуправления по переселению их из «коммуналки» в «коммуналку».

Так, житель г. Берёзовского К. (обращение №15-13/2090) просил о помощи в предоставлении изолированного, благоустроенного, безопасного жилого помещения взамен признанного в установленном порядке аварийного.

Как стало известно Уполномоченному, К. вместе с членами своей семьи проживает в жилом помещении, предоставленном из маневренного жилфонда, при этом в рамках реализации региональной программы «Переселение граждан на территории Свердловской области из аварийного жилищного фонда с учётом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 20122013 годах» ему предоставлено две комнаты в квартире «с подселением».

С просьбой положительно решить вопрос о выделении семье К. изолированного жилого помещения Уполномоченный обратилась к главе Берёзовского городского округа Е.Р. Писцову, ссылаясь на п. 2 ст. 89 ЖК РФ: «Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире». Более того, из материалов, представленных заявителем, Уполномоченному стало известно, что предоставляемая взамен аварийной коммунальная квартира не может являться коммунальной, так как инженерная инфраструктура и площадь мест общего пользования не отвечают требованиям обязательных регламентов и государственных стандартов, установленных в отношении коммунальных квартир. В указанной части обращения по инициативе Уполномоченного начата прокурорская проверка.

Практика работы с обращениями граждан позволяет Уполномоченному спрогнозировать ситуацию, когда жители «квартиры с подселением» будут оплачивать ЖКУ в равных долях, тогда как потреблять коммунальные ресурсы все жители «квартиры с подселением» будут по-разному. По причине того, что приборы учёта электроэнергии и воды установлены на всю квартиру в целом, отследить и зафиксировать разницу в потреблении между всеми жителями будет невозможно, что породит новые конфликты среди жителей «квартиры с подселением» и увеличит количество жалоб в адрес муниципальной власти и надзорных органов.

Глава Берёзовского городского округа сообщил Уполномоченному, что предоставленное К. по договору социального найма жилое помещение соответствует установленным требованиям. На основании апелляционного определения Свердловского областного суда от 13.02.2015 г. К. не имел отдельного жилого помещения, за ним признано право пользования жилым помещением, где нанимателями также являются его брат и сын. Таким образом, по заключению местной власти, предоставить отдельное жилое помещение либо жилое помещение большей площади К. не представляется возможным в силу указанных норм закона, условий региональной программы.

Ещё не получены результаты прокурорской проверки, однако очевидно, что ещё не сформировалась в нашей области положительная практика решения проблемы переселения граждан из «коммуналки» в «коммуналку», несмотря на то, что на протяжении нескольких последних лет Президент РФ В.В. Путин неоднократно подчёркивал в своих выступлениях, что «плодить коммуналки неправильно».

НЕДООБСЛЕДОВАЛИ, НЕДОПРОВЕЛИ

Тематика обращений о нарушении прав жителей области в ходе проведения капитального ремонта общего имущества МКД в 2015 году стала наиболее разнообразной по сравнению с предыдущим периодом. Это жалобы на несогласие с введением нового порядка проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, с размером взносов; на несогласие с видами работ, запланированных Региональной программой капремонта, на качество выполненных работ; на выставление двойных квитанций жителям за капремонт общего имущества МКД; жалобы-просьбы о переносе срока проведения капремонта общего имущества МКД на более ранний по причине ненадлежащего состояния дома.

В первом полугодии поступало много обращений с просьбой оказать содействие в приостановлении действия Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Уполномоченный давала разъяснения, в том числе на основании информации, поступившей из Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области, размещала на сайте Уполномоченного ответы на самые волнующие граждан вопросы, связанные с нововведениями. Характер обращений по проблеме проведения капремонта общего имущества МКД изменился к осени 2015 года.

Граждане в большей степени стали жаловаться на качество и несоблюдение сроков проведения работ, неполноту их проведения, выставление «двойных квитанций». Также в почте Уполномоченного систематически появлялись жалобы на ветхое и аварийное состояние МКД, попавших в программу проведения капитального ремонта.

В коллективном обращении жители МКД № 28 по ул. Ленина в п. Калиново Невьянского района (обращение № 1513/2465) сообщали о ненадлежащем состоянии дома из бруса, построенного в 1953 году, а также о приостановлении работ по капремонту дома и, как следствие, об аварийном состоянии, обусловленном в том числе вскрытием несущих конструкций дома. Ранее на личном приёме у Уполномоченного жительница п. Калиново Д. (обращение № 1513/2328) пожаловалась на ненадлежащее состояние неблагоустроенного дома № 3 по улице Ленина, построенного 102 года назад, который попал в Региональную программу проведения капремонта общего имущества в МКД.

Позиция Уполномоченного в отношении дома № 28 по ул. Ленина аналогична той, которая была доведена до Невьянского городского прокурора в отношении МКД, являющихся по факту ветхими и аварийными, но не признанными в установленном порядке таковыми и включёнными в Региональную программу проведения капремонта общего имущества в МКД: необходимо проведение повторного технического обследования, прежде чем финансовые средства поступят на счёт организаций, отвечающих за выполнение ремонтных работ. Нельзя допустить, чтобы из-за бездействия муниципальной власти и руководства Регионального фонда жители таких домов были лишены возможности переселиться в безопасные и благоустроенные жилые помещения.

Невьянской городской прокуратурой в ходе проверочных мероприятий, инициированных Уполномоченным, выявлены нарушения жилищного законодательства при проведении капитального ремонта в жилом доме № 3 по ул. Ленина. Установлены повсеместные случаи нарушения сроков проведения капитального ремонта; приёмка работ и их оплата не произведены. В этой связи руководителям Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области и подрядной организации ООО «Юнистрой» 30.11.2015 г. внесены представления.

Поскольку жилой дом находится в крайне неудовлетворительном состоянии, главе Невьянского городского округа направлено требование о проведении мероприятий муниципального жилищного контроля, в том числе для решения вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания.

Отсутствие должного общественного и муниципального мониторинга за жилищным фондом приводит к тому, что, с одной стороны, возникает опасность нецелевого использования средств, собранных с жителей области на капремонт МКД, с другой - упускается возможность посредством своевременно проведённого капремонта восстановить технические характеристики других домов, отодвинутых на более поздние сроки, не допустив их обветшания и приведения в аварийное состояние.

Обратившиеся к Уполномоченному жители г. Екатеринбурга (№ 15-13/1453), которые решением общего собрания собственников выбрали способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальном счёте, просили о содействии в решении проблемы выставления платёжных документов на уплату взносов на капремонт. Несмотря на то, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений МКД возникла с 01.11.2014 г., на момент обращения по причине невыставления платёжных документов на оплату собственники не имели возможности произвести её по данной статье.

Для оказания заявителям содействия в решении проблемы Уполномоченным было направлено обращение Председателю Правительства Свердловской области Д.В. Паслеру с указанием на риски, с которыми сопряжён процесс невыставления длительный период платёжных документов жителям, открывшим специальный счёт. В числе рисков были названы приостановление выплаты компенсаций расходов Комитетом социальной политики Администрации города, а это означает, что в группе риска, прежде всего, пенсионеры и инвалиды; рост фактической задолженности, погасить которую при положительном решении проблемы выставления платёжных документов большинству жителей, особенно пенсионерам с чётко фиксированной суммой дохода, будет достаточно сложно. Отсюда вытекает и риск появления задолженности по оплате за капремонт общего имущества МКД.

Председатель Правительства Свердловской области был проинформирован Уполномоченным о том, что три крупные управляющие компании г. Екатеринбурга: ЗАО «УК “Стандарт”», ЗАО «УЖК “Урал-СТ”», ООО «УК ЖКХ Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга» отказали жителям в выставлении платёжных документов по оплате за капремонт общего имущества МКД. На собрании с собственниками МКД эти управляющие компании предложили жителям принять решение о наделении их обязанностью по сбору и расходованию собираемых на капремонт средств, в том числе выбору подрядной организации на проведение такого рода работ. Это могло бы повлечь за собой появление ещё одной серьёзной проблемы - управляющая компания, распоряжаясь средствами собственников, может продолжить бесконтрольно использовать их, и, как показывает практика работы Уполномоченного с обращениями граждан, доказать нецелевое использование собранных средств собственникам будет не под силу.

Уполномоченный разъясняла гражданам их права и обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, знакомила с внесёнными в кодекс в июне 2015 года изменениями: вопросы выставления квитанций по специальным счетам отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Если одни жители области на протяжении длительного времени не имели возможности уплатить взнос на капитальный ремонт по причине отсутствия механизма такого сбора, то другие, напротив, вынуждены были бороться с руководством обслуживающей организации, допустившей выставление «двойных квитанций» за указанную услугу.

К Уполномоченному обратился житель г. Екатеринбурга Р. (№ 15-13/1005), сообщив о том, что является добросовестным плательщиком потребляемых ЖКУ, однако ему и другим собственникам жилья в многоквартирном доме поступили платёжные документы из «ЕРЦ» на внесение взноса за капремонт за период с ноября 2014 года по март 2015 года. Средства должны были поступить на счёт регионального оператора. При этом Р. приложил к обращению платёжные документы по оплате коммунальных услуг за указанный период, в которых плата за капремонт с него уже взималась в указанном объёме ПЖСК «ВУЗ-96».

С просьбой о проведении тщательной совместной проверки Уполномоченный обратилась в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и прокуратуру Кировского района г. Екатеринбурга.

В ходе проверок доводы Р. подтвердились в полном объёме. Включение в платёжный документ строки «капитальный ремонт» со стороны ПЖСК «ВУЗ-96» в период с ноября 2014 года по май 2015 года является неправомерным, поскольку формирование фонда капитального ремонта в отношении дома, в котором он проживает, осуществлено на счёте Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в МКД Свердловской области.

Как стало известно Уполномоченному, председателем ПЖСК «ВУЗ-96» Б. представление так и не было исполнено, требования по рассмотрению акта прокурорского реагирования не выполнены, фактического устранения нарушения прав жителей дома не произошло, **председатель ПЖСК самоустранился от урегулирования ситуации с членами правления.**

К сожалению, прокурор Кировского района г. Екатеринбурга никаких мер для установления местонахождения Б. не принял. Исполнение требований прокурора переадресовано в отношении вновь избранного председателя ПЖСК «ВУЗ- 96», который лишь в августе 2015 года вступил в должность. При этом никакая документация по дому, в том числе и финансовая, по требованию нового председателя ни Б., ни бухгалтером кооператива не передана.

Уполномоченный повторно обратилась в прокуратуру Кировского района г. Екатеринбурга, а впоследствии и в прокуратуру г. Екатеринбурга с просьбой направить информацию о нарушениях, выявленных в ходе проверочных мероприятий в отношении Б., в следственные органы с целью решения вопроса о привлечении его к ответственности за совершение хищения денежных средств граждан.

Требования прокурора всё же были исполнены: в платёжных документах произведено снятие указанных начислений. В части доводов о хищении предыдущим председателем ПЖСК «ВУЗ-96» денежных средств установлено, что 17.09.2015 г. в ОЭБ и ПК УМВД России по г. Екатеринбургу зарегистрировано обращение о возбуждении уголовного дела, а 14.10.2015 г. вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. В порядке надзора материалы проверки прокуратурой Кировского района изучены, принятое решение отменено.

Очевидно, что 2016 год должен стать годом осмысления проблем и противоречий, с которыми сопряжён процесс проведения капитального ремонта общего имущества МКД в Свердловской области. Есть примеры, подтверждающие, что деятельность по реализации Региональной программы не всегда осуществлялась по определённым в законодательстве критериям и приоритетам ремонтных работ, в связи с чем много вопросов остаётся и к качеству работ, проведённых в тех домах, которые в 2015 году всё же удалось отремонтировать. Хотя и здесь мы можем наблюдать отставание от заданных программой темпов. **Отсутствует механизм, который, с одной стороны, гарантировал бы качество капитального ремонта для граждан, с другой - обеспечивал бы сохранность и эффективность использования собранных средств.**

К сожалению, в 2015 году так и не решён один из главных вопросов: кто же должен регулировать практическую часть Региональной программы, контролировать промежуточные этапы её реализации и указывать на проблемы, когда ещё можно решить, приняв своевременные управленческие решения. Переписка Уполномоченного с Региональным фондом и органами местного самоуправления показала, что ответственность за состояние МКД, включённого в программу по капитальному ремонту, за исключение его из программы по причине ненадлежащего состояния никто не несёт.

Целесообразно первые итоги реализации программы рассматривать при участии Председателя Правительства Свердловской области, руководства Регионального фонда, глав муниципальных образований, председателей советов МКД, осуществляющих контроль за проведением ремонтных работ и обладающих исчерпывающей информацией о ходе их проведения, надзорных органов с целью выявления правонарушений и получения объективной информации о результатах исполнения программы.

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ – БРЕМЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Обращения, указывающие на нарушения прав жителей МКД ресурсоснабжающей организацией при выставлении необоснованно завышенных счетов за общедомовые нужды (далее - ОДН), стали регулярными в почте Уполномоченного в 2015 году.

На личном приёме населения в г. Красноуфимске к Уполномоченному обратились жители МКД с жалобой на противоправные действия ОАО «ЭнергосбыТ Плюс», отсутствие договорных отношений между собственниками МКД и энергосбытовой компанией, что влечёт нарушение действующего законодательства, в соответствии с которым именно третье лицо (Управляющая компания) как лицо, ответственное за содержание МКД г. Красноуфимска, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении общего имущества собственников помещений МКД города, а следовательно, осуществлять оплату за ОДН в ОАО «ЭнергосбыТ Плюс». МУП «ЖКУ» является единственной управляющей компанией в городе, осуществляющей управление МКД.

Аналогичные обращения с жалобами на совершение противоправных действий в части выставления завышенных счетов за ОДН ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» поступали в адрес Уполномоченного по правам человека из городов Серова, Артёмовского, Нижней Туры, Ревды, Екатеринбурга, посёлка Сосьвы.

Анализ обращений граждан и приложенных к ним материалов позволяет сделать вывод о нарушении ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям МКД и жилых домов. Как сообщали Уполномоченному заявители, Правила игнорируются ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» потому, что оно не считает себя исполнителем услуг. **Следовательно, справедливо и заключение жителей о том, что ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» не вправе производить расчёт и требовать от жильцов МКД напрямую плату за электроэнергию, израсходованную на общедомовые нужды.** Обязанность по управлению МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 161, 162) возлагается на Управляющую компанию, которая несёт обязанность перед энергосбытовой организацией по оплате энергозатрат, вызванных общедомовыми нуждами. **Уполномоченный по правам человека убеждена, что ответственность должны нести и управляющие компании, которым необходимо проверить правильность произведённых начислений.**

Управляющей компанией и гарантирующим поставщиком электроэнергии допускается необоснованный расход электрической энергии на общедомовые нужды. Гарантирующий поставщик ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» заинтересован в оплате общего количества поставляемой им электрической энергии на основании показаний общедомового прибора учёта (ОДПУ) МКД, при этом он не связан перед собственниками помещений обязательствами по эффективному управлению энергозатратами на содержание общего имущества МКД. Более того, анализ обращений граждан позволяет Уполномоченному сделать вывод о нарушении со стороны ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» прав собственников, которые не имеют мест общего пользования (из каждой квартиры отдельный вход в сени, где в холодных прихожих электрические лампочки подключены к индивидуальным квартирным приборам учёта электроэнергии).

Негативными последствиями для жителей, по мнению Уполномоченного, являются также высокие счета на ОДН «электроэнергия» (варьируются от 150 рублей до 1 200 рублей в месяц), превышение платы за индивидуальное потребление электроэнергии, давление на должников со стороны ОАО «ЭнергосбыТ Плюс». Кроме того, с сентября ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» ввело **новое требование для председателей Советов МКД о передаче в электронном варианте через Интернет или на флеш-карте показаний потребления электроэнергии.**

Учитывая, что большинство председателей - это люди преклонного возраста, не имеющие возможности и навыков работы с компьютерами, всё это уже сегодня приводит к тому, что большинство из них не ведут учёт потребления электроэнергии.

Уполномоченный обратилась к Председателю Правительства Свердловской области с просьбой о проведении проверки по многочисленным обращениям жителей и принятии мер по пресечению неправомерных действий ресурсоснабжающей организации по выставлению счетов напрямую собственникам помещений МКД по оплате электроэнергии, потреблённой на общедомовые нужды.

О завышенных счетах за ОДН Уполномоченный проинформировала прокурора Свердловской области.

Уполномоченный по правам человека рекомендует надзорным органам, в том числе осуществляющим государственный контроль за исполнением действующего жилищного законодательства, провести проверки по обращениям граждан с целью выявления и пресечения правонарушений, допущенных ресурсоснабжающими организациями при начислении потребителям за услугу ОДН.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ: ДОЛЖНОГО ОТБОРА НЕ ПРОИЗОШЛО

Жители области в вопросе взаимодействия с управляющими организациями стали более требовательными к качеству предоставляемых услуг. Наметилась положительная тенденция по включению в процесс управления МКД людей среднего возраста - юристов, экономистов, педагогов. В обращениях к Уполномоченному заявители всё чаще демонстрируют правовую грамотность, что сокращает не только время на работу с проблемой, но и оказывает положительное влияние на конечный результат.

Ожидания жителей области в 2015 году были связаны с процессом лицензирования управляющих компаний (далее - УК). Из устных и письменных обращений видны тревожные настроения граждан. Учитывая, что лицензирование - это инструмент, который должен был защитить собственников от недобросовестных управляющих компаний, Уполномоченным в рамках ранее достигнутых договорённостей с министром энергетики и ЖКХ Свердловской области Н.Б. Смирновым направлялась исчерпывающая информация о фактах ненадлежащего выполнения своих обязанностей по управлению МКД управляющими компаниями в адрес руководителя Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее - Департамент) А.П. Россолова. Однако направленная информация не являлась основанием для отказа в выдаче лицензий недобросовестным УК.

Только на примере одной из них - Екатеринбургской УК «Нижнеисетская» (обращение № 15-13/682), по результатам проверки которой Департаментом было выявлено **свыше 2 165 нарушений** требований жилищного законодательства, **оформлено 243 предписания** об устранении нарушений, в судах **рассмотрено и удовлетворено более 180 исковых заявлений** от жителей МКД, следовало ожидать строгого отношения к управляющей компании в ходе лицензирования её деятельности. Несмотря на информирование Уполномоченным лицензионной комиссии о вопиющих фактах ненадлежащего выполнения обязанностей по управлению МКД, а также фальсификации протоколов общих собраний жителей МКД, «двойных квитанциях» на коммунальные услуги, УК «Нижнеисетская» всё же была выдана лицензия.

Уполномоченным по правам человека в план работы Комиссии по координации работы по противодействию коррупции в Свердловской области на 2016 год были направлены предложения:

- рассмотреть вопросы, связанные с получением лицензий управляющими компаниями, неоднократно нарушавшими законодательство, и в отношении которых контролирующие органы выносили предписания об устранении нарушений;

- принять меры по выявлению причин и условий, порождающих коррупцию, при допуске таких управляющих компаний на рынок услуг.

Отдельной проблемой, заслуживающей внимания со стороны органов власти, стало противоправное поведение председателя ЖСК «Западный-1» В.Ю. Михеева и зам. директора ООО УК «Западная» С.Р. Лебедкина, о чем сообщили Уполномоченному жители Екатеринбурга (№ 1513/214/1-2, № 15-12/205).

На момент обращения заявителей к Уполномоченному паевой взнос по условиям договора ими был выплачен в полном объёме, однако они не имели возможности без обращения к адвокатам за высокие гонорары получить свидетельство о регистрации права собственности. Данный факт служил основанием для председателя ЖСК «Западный-1» и руководителей ООО «УК “Западная”» А.Е. Цалюка и С.Р. Лебедкина находить причины, которые зачастую являлись вымышленными и, оперируя Уставом кооператива и правилами проживания в жилом комплексе, выносить на внеочередные заседания правления вопрос о расторжении договоров паевого участия с такими гражданами. В такой ситуации находились три молодые семьи с маленькими детьми. К концу года количество семей, обратившихся к Уполномоченному, значительно выросло.

Незаконное отключение электроэнергии в квартирах граждан, выставление высоких штрафов - от 1 200 до 15 000 рублей, отражённых в платёжных документах без ссылки на основания начисления (система штрафов в кооперативе отсутствует, из чего складываются суммы, выставляемые «нарушителям», Уполномоченному неизвестно), - всё это методы борьбы руководителей ЖСК «Западный-1» и ООО «УК “Западная”» с жителями.

В октябре 2014 года к Уполномоченному уже поступали жалобы от жителей комплекса «Западный-1» на самоуправные действия руководства ЖСК «Западный» В.Ю. Михеева и руководства ООО «УК Западная» А.Е. Цалюка и С.Р. Лебедкина. В ходе разбирательства жалоб Уполномоченный лично приглашала на встречу В.Ю. Михеева. Однако его позиция была однозначной - исключать из числа пайщиков людей, которые выражают несогласие с системой управления в жилом комплексе «Западный-1».

Ситуация в жилом комплексе «Западный-1» накалялась. Комиссия, состоящая из представителей и руководства ЖСК «Западный-1» и ООО «УК “Западная”», проводила внеочередные проверки по факту соблюдения членами семей, обратившихся к Уполномоченному, правил проживания в жилом комплексе «Западный-1» и составляла акты о нарушениях. Даже наличие в подъезде коляски для маленького ребёнка и велосипеда, принадлежащих жильцам, являлись основанием для вынесения на внеочередное заседание правления кооператива вопросов о расторжении договоров паевого участия с ними.

Изучив сложившуюся ситуацию, Уполномоченный обратилась в надзорные и правоохранительные органы, отразив свою позицию: **«Права граждан на безопасные и благоприятные условия проживания нарушаются, давление на жильцов со стороны председателя ЖСК “Западный-1” и зам. директора ООО “УК «Западная»” считаю недопустимым».**

В марте заявители поблагодарили Уполномоченного за поддержку, сообщили, что все вопросы, с которыми они обращались, после вмешательства Уполномоченного разрешены.

Несмотря на положительные результаты по восстановлению нарушенных прав граждан, работа с обращениями из ЖСК «Западный-1» продолжается. В адрес Уполномоченного поступают аналогичные жалобы от других жителей. Это свидетельствует о том, что **руководство ЖСК и УК - В.Ю. Михеев, А.Е. Цалюк и С.Р. Лебёдкин, пользуясь безнаказанностью, оказывают давление на людей и нарушают их жилищные права.**

В целом среди основных проблем, за содействием в решении которых на протяжении отчётного года граждане обращались к Уполномоченному по правам человека, были следующие.

1. **Выставление управляющими компаниями жителям «двойных квитанций»** (Уполномоченным были выявлены нарушения в деятельности УК «Веста» из г. Североуральска, ТСЖ «Тополёк-3» из г. Краснотурьинска, ООО «УК “Наш дом”» из г. Серова).

2. **Неисполнение обслуживающими организациями предписаний органов государственного жилищного контроля и надзорных органов, а также решений суда** (были приняты меры прокурорского реагирования и (или) оформлены предписания органами Госжилстройнадзора, которые не исполнены: ООО «УК “Жилстройсервис”» (п. Сосьва), ООО «УК “Нижнеисетская”» (г. Екатеринбург), не исполнены вынесенные судебные решения в отношении ООО «Чистый дом» (г. Артёмовский), ТСЖ «Большакова-75» (г. Екатеринбург), ООО «Туринская управляющая компания» (г. Туринск)).

3. **Несоблюдение управляющими компаниями требований жилищного законодательства при оказании жилищно-коммунальных услуг жителям, в том числе ненадлежащее содержание общедомового имущества МКД** (ООО УК «Дом-сервис» (г. Екатеринбург), ООО «УК “ЖКХ Серов”» (г. Серов), ООО УК «ТЭС» (г. Красноуральск), ЗАО «УЖК “Урал-СТ”» (г. Екатеринбург), ООО «УК “ДЕЗ”» (с. Колчедан, Каменский район), ООО «Чистый дом» (г. Артёмовский), ООО «ПМК» (г. Богданович), ООО «УК “Энергетик”» (г. Нижняя Тура), ООО «АятьКоммуналСервис» (п. Аять), ООО«Туринская управляющая компания» (с. Липовское), ОАО «Областная управляющая жилищная компания» (г. Камышлов), ООО «Экстра-УК» (г. Камышлов), ЗАО «УК “Верх-Исетская”» (г. Екатеринбург), ООО «УК “Нижнеисетская”» (г. Екатеринбург), ООО «Ирбитское коммунальное предприятие» (г. Ирбит), МУП «Шалинская ЖСК» (п. Шаля), ООО «УК Энергетик» (г. Нижняя Тура)).

4. Невыставление счетов за жилищно-коммунальные услуги **(проблема п. Солдатка, г. Нижние Серги).**

Например, жителям п. Солдатка Нижнесергинского района в счетах за жилищно-коммунальные услуги не выставляют оплату за теплоснабжение и водоснабжение. Ситуация возникла из-за неопределённости правового статуса занимаемых жилых помещений в связи с передачей помещений из ведения Министерства обороны РФ в собственность муниципалитета и согласованием соответствующих тарифов.

Возросшая требовательность жителей к качеству предоставляемых ЖКУ, способность объединяться в группы для достижения общих целей, среди которых благоприятные, безопасные условия проживания в МКД, объективные счета за ЖКУ, безусловно, являются позитивными тенденциями отчётного года. Несмотря на это, следует обратить внимание на негативные тенденции: качество работы УК всё ещё неудовлетворительное; безнаказанность ресурсоснабжающих компаний, выставляющих жителям завышенные счета за коммунальные ресурсы; коммунальные услуги не всегда отвечают установленным требованиям.

Уполномоченный по правам человека рекомендует Департаменту государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области при проведении плановых и внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2016 году уделять особое внимание УК, ненадлежащим образом исполняющим свои обязанности по управлению МКД, принимать в отношении них исчерпывающие меры реагирования и впоследствии обращаться в суд для исключения сведений об МКД из реестра лицензий субъекта РФ.

Просто и точно выразил отношение к обслуживающим организациям Алексей Пиманов, который в завершении декабрьской программы «Человек и Закон» отметил: «С коммунальщиками сегодня нужно держать ухо востро, воспитывать их, словно малых детей, чтобы не передрались, ничего этакого не натворили, вовремя прибирались и раз и навсегда запомнили: воровать - нехорошо...»

А У НАС В КВАРТИРЕ ГАЗ, А У ВАС?

О перспективах газификации как целых посёлков, так и части улиц в муниципальных образованиях, чаще всего спрашивали в отчётном году Уполномоченного жители области. А также о подключении иных потребителей кроме членов потребительских кооперативов к газопроводу, неисполнении обязательств по строительству газопровода.

Накануне 2015 года обратились жители Камышевской сельской управы Белоярского района (обращение № 1413/2892) с просьбой оказать содействие в получении исчерпывающей достоверной информации о газификации села. Как сообщали жители, данный вопрос планировалось решить в рамках новой государственной программы «Развитие агропромышленного комплекса и потребительского рынка Свердловской области до 2020 года», однако согласно информации, полученной из Министерства агропромышленного комплекса и продовольствия Свердловской области, им отказали по причине отсутствия на территории села сельхозпредприятий.

Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области сообщило на запрос Уполномоченного о возможности привлечения для строительства межпоселковых и внутрипоселковых распределительных газопроводов внебюджетного источника финансирования - специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа в рамках инвестиционных программ газораспределительных организаций.

Учитывая полномочия органов местного самоуправления по организации газоснабжения населения на территориях муниципальных образований, определённые федеральным законодательством о местном самоуправлении, работа по привлечению указанного внебюджетного источника в настоящее время проводится администрациями муниципальных образований совместно с газораспределительными организациями.

Члены кооперативов, принимавшие непосредственное материальное участие в создании проекта газопровода, который будет введён в эксплуатацию в микрорайоне Кочнево (г. Реж), обратились с просьбой о защите их прав (обращение № 15-13/1621). Они отмечали, что спор между УГХ г. Реж, ГУП СО «Газовые сети» и ПК «Газ-Кочнево» может быть разрешён одним способом - необходимо включать кооперативы, за счёт которых оплачены проекты газопровода, в акты приёмки газопроводов, а также наделить их правом участвовать в заключении договоров между собственниками газопровода и эксплуатирующей компанией.

С просьбой дать правовую оценку сложившейся ситуации Уполномоченный обратилась в Режевскую городскую прокуратуру.

В ходе проверочных мероприятий было установлено, что 23.11.2010 г. между потребительским кооперативом «Газ-Кочнево» и Управлением городским хозяйством Режевского городского округа заключён договор о намерениях, в соответствии с которым ПК «Газ-Кочнево» обязан профинансировать выполнение проектных работ, а управление городским хозяйством Режевского городского округа содействовать потребительскому кооперативу в решении вопросов необходимых согласований, допусков, разрешений, непосредственно связанных с осуществлением проектирования объекта газоснабжения и оплатить стоимость проведения государственной экспертизы проектной документации в полном объёме. По сообщению надзорного органа, указанные обязательства по договору сторонами полностью исполнены.

Между МКУ «Управление городским хозяйством» и ГУП СО «Газовые сети» 31.05.2013 г. заключён муниципальный контракт на сумму 67 107 281 рублей о строительстве объекта «Распределительный газопровод для газоснабжения частных жилых домов микрорайона Кочнево г. Реж». Финансирование осуществляется за счёт средств местного и областного бюджетов. Денежные средства ПК «Газ-Кочнево» не используются. При завершении строительства газопровода приёмка осуществляется заказчиком, то есть МКУ «Управление городским хозяйством».

Кроме того, Уполномоченный сообщила жителям о том, что в случае, если имеется техническая возможность подключения дополнительных абонентов к газопроводу, ГУП СО «Газовые сети» не вправе отказать в подключении.

Жители г. Кушвы (обращение № 1513/917) просили выяснить причины неисполнения ранее данных обязательств Администрацией Кушвинского городского округа, не завершившей работы по строительству газопровода в 2013 году по улицам Весенняя, Привокзальная, Физкультурников и Кооперативная.

На основании полученной из Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области информации Уполномоченный сообщила жителям и о причинах приостановления работ, среди которых ограниченные возможности финансирования из местного бюджета. На территории городского округа не завершено строительство ещё 6 газопроводов. В связи с этим муниципальным образованием в 2013 году были расставлены приоритеты в отношении очередности проведения работ по корректировке проектной документации и строительству объектов газоснабжения, поэтому обследование существующего газопровода к жилым домам по улицам Весенняя, Привокзальная, Физкультурников, Кооперативная перенесено на более поздний срок, и в рамках комплексной муниципальной программы «Реализация вопросов местного значения и осуществление государственных полномочий муниципальным казенным учреждением Кушвинского городского округа “Комитет жилищно-коммунальной сферы” до 2020 года» проектирование газопровода предусмотрено в 2017 году, а завершение строительства - в 2018 году.

С учетом множественных обращений граждан Администрацией Кушвинского городского округа в адрес Думы Кушвинского городского округа подготовлен запрос о рассмотрении на заседании вопроса о выделении дополнительных средств из местного бюджета на проведение оценки технического состояния газопровода по улицам Весенняя, Привокзальная, Физкультурников, Кооперативная с получением соответствующего заключения экспертизы промышленной безопасности в Уральском управлении Ростехнадзора, в связи с чем возможно рассмотрение вопроса о переносе работ по проектированию и завершению строительства (либо реконструкции) газопровода на более ранние сроки.

В Свердловской области разрабатываются целевые программы газификации населённых пунктов. Их реализация требует существенных бюджетных затрат, которые в современных экономических условиях являются непосильной ношей для бюджетов разного уровня, прежде всего - муниципального. Правительство Свердловской области регулярно на оперативных совещаниях рассматривает вопросы о ходе строительства газопроводов и исполнении поручений Президента РФ. Главы муниципальных образований, в свою очередь, ищут пути преодоления проблем, возникающих в ходе реализации таких проектов, перераспределяя финансирование. Важно, чтобы такая работа носила системный характер, проблемы не замалчивались, граждан своевременно информировали о причинах неисполнения ранее взятых обязательств.

Работа с обращениями граждан о нарушении жилищных прав позволяет Уполномоченному сделать вывод о том, что необходимые средства выделяются, программы есть, однако необходим жёсткий муниципальный и общественный контроль за их эффективной реализацией.

(Продолжение на 7-й стр.).