(Продолжение. Начало на VI—IX стр.).

Уполномоченный по правам человека является постоянным участником координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области, созданной по Указу Губернатора Свердловской области № 423-УГ от 3 августа 2017 года. В 2018 году при согласовании с Уполномоченным по правам человека был принят ряд судьбоносных решений, направленных на восстановление прав граждан. Благодаря одному из таких решений многие дольщики **ЖК «Кольцовский дворик»** уже получают новые квартиры.

Многочисленные переговоры на площадке Уполномоченного позволили понять, что прежний застройщик не сможет завершить строительство, и граждане ждут слишком долго *(обращения № 18-13/609, 18-13/1705)*. Координационной комиссией было принято решение подключить к проблеме АО «САИЖК». Совместно с Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области АО «САИЖК» вышло на заседание координационной комиссии с предложением произвести обмен прав граждан участников долевого строительства ЖК «Кольцовский дворик» на принадлежащие АО «САИЖК» квартиры в жилом доме № 44 на ул. Рощинской в г. Екатеринбурге.

На заседании координационной комиссии при участии Уполномоченного 5 апреля 2018 года было единогласно поддержано это предложение, чтобы исключить злоупотребление правами, разработаны критерии обмена, позволяющие некоторой части обманутых дольщиков получить жильё в доме на ул. Рощинской.

Вместе с тем обращения от дольщиков ЖК «Кольцовский дворик» продолжали поступать *(№ 18-13/1023, 18-13/1632)*. Многие граждане, хотя формально и не подходили под выработанные критерии обмена, но в силу своего социального статуса справедливо требовали первоочередного восстановления права на жильё. Поэтому Уполномоченный провела 6 августа 2018 года очередную переговорную площадку, на которую были приглашены директор АО «САИЖК» А.В. Комаров, начальник Управления по надзору за исполнением федерального законодательства Прокуратуры Свердловской области А.В. Курьяков, начальник отдела координации и анализа деятельности в учётно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Свердловской области Е.М. Кокорева, начальник отдела координации строительства Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Р.П. Нитченко, представители инициативной группы обманутых граждан жилого комплекса «Кольцовский дворик».

Уполномоченным была доведена до директора АО «САИЖК» проблема ограниченности условий обмена прав требований дольщиков на жилые помещения, на что А.В. Комаров сообщил, что по поручению координационной комиссии проанализирован весь пласт поступивших обращений от граждан, и к осени будет вынесен вопрос о расширении критериев обмена, что позволит значительному числу обманутых граждан 1-го и 2-го домов ЖК «Кольцовский дворик» получить квартиры.

Снова голос Уполномоченного стал необходимым для принятия координационной комиссией решения по расширению критериев обмена прав обманутых дольщиков ЖК «Кольцовский дворик» на квартиры, принадлежащие АО «САИЖК», и соответствующее решение было принято единогласно. Однако и в стадии обмена возникли трудности, с которыми граждане не в силах справиться. Так, в ноябре 2018 года на личном приёме населения к Уполномоченному обратился гражданин Р. *(обращение № 18-13/2455)* с жалобой на Сбербанк. Заявитель пояснил, что с помощью ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» вложил денежные средства в ЖК «Кольцовский дворик» по договору долевого участия в строительстве. В связи с недобросовестностью застройщика объект в настоящее время не введён в эксплуатацию и включён в дорожную карту проблемных объектов Свердловской области. В настоящее время Р. не может обменять право требования на готовое жильё в связи с тем, что с июня 2018 года Сбербанк не представил заявителю своё решение по вопросу переноса предмета залога на готовую квартиру на ул. Рощинской. Заявитель сообщил, что другие банки, кредитующие обманутых дольщиков, достаточно быстро решили вопрос об изменении предмета залога, однако волокита, допущенная Сбербанком, препятствует ему в восстановлении права на жильё.

Казалось бы, предложение о переносе предмета залога на существующую квартиру, которая гораздо дороже строящейся, должно заинтересовать Сбербанк, однако заявитель выяснил, что решение его вопроса было передано в Новосибирское отделение Сбербанка России. Уполномоченным направлено письмо Управляющему Свердловского отделения Сбербанка России с просьбой оказать содействие в скорейшем рассмотрении вопроса Р. о переносе предмета залога по его договору.

Уполномоченный полностью поддерживает позицию Губернатора Свердловской области Е.В. Куйвашева: ни один пострадавший от недобросовестного застройщика не должен остаться без крыши над головой. И эта позиция может быть реализована даже в самых запутанных случаях. Уполномоченный продолжает следить за ситуацией, сложившейся вокруг многоквартирных домов, построенных на землях для индивидуального жилищного строительства. Сложность заключается в том, что пострадавшие граждане не могут быть отнесены ни к обманутым дольщикам, ни к обманутым пайщикам, ни к другой защищённой законом категории в силу статуса незаконно построенных объектов. Рабочая группа, в которую входила Уполномоченный, обоснованно пришла к выводу, что вопрос этих граждан может быть решён только в рамках комплексного развития территории.

Первопроходцами стали пострадавшие **от недобросовестного застройщика В.Л. Воробьёва**, которые вложили денежные средства в дома, расположенные в границах улиц Стачек и Войкова и переулков Механического и Рислянда *(обращения № 18-13/18-69, 18-13/2595)*. Застраивать территорию и помочь пострадавшим гражданам вызвалась компания «Брусника. Екатеринбург». Уполномоченный сообщила директору компании-застройщика, что, безусловно, пострадавшие граждане рады приветствовать такую новость, но и боли скопилось очень много, разбираться следует очень тщательно и придётся столкнуться со множеством подводных камней.

После сбора и анализа поступивших в ООО «Брусника. Екатеринбург» документов пострадавших условно можно поделить на две группы: с приобретённым правом собственности и без приобретённого права собственности, но отдавших деньги застройщику. Ситуация осложняется прежде всего тем, что у граждан, отнесённых к первой группе, на руках имеются свидетельства о праве собственности не на жилое помещение, а на долю земельного участка под домом. Однако, учитывая наличие документов, подтверждающих оплату, фактическое проживание в незаконно построенных домах, вступивший в законную силу приговор в отношении В.Л. Воробьёва, руководитель ООО «Брусника. Екатеринбург» готов оказать помощь таким гражданам.

Уполномоченный отмечает, что директор компании-застройщика занял гуманную позицию - пострадавшим будут предлагаться как денежные средства, так и жильё в новом построенном доме либо квартиры, приобретённые на вторичном рынке жилья.

Положение граждан, принадлежащих ко второй группе, более сложное - у них нет подтверждённого права собственности на жильё либо на земельный участок, имеется лишь договор нецелевого займа и расписка о передаче денег В.Л. Воробьёву. Никаких документов, связывающих граждан и жильё, не имеется. Министром строительства и развития инфраструктуры Свердловской области М.М. Волковым принято решение организовать личные приёмы таких граждан с участием Уполномоченного по правам человека и директора «Брусника. Екатеринбург». Решение министра проводить такие приёмы является вполне обоснованным и справедливым, так как именно после личного разговора с пострадавшими находились зацепки, позволяющие увидеть перспективу положительного исхода. Например, из обращений П. *(№ 18-13/2539)* и ряда других граждан удалось выяснить, что в отношении них вынесено определение Арбитражного суда Свердловской области о включении в реестр требований кредиторов с требованием о передаче жилого помещения. Многие граждане не знали о судьбе дела о банкротстве В.Л. Воробьёва, однако установленные в ходе судебного заседания обстоятельства дают основания для обращения в суд граждан с целью признания за ними прав на заплаченные квадратные метры.

Опыт привлечения ООО «Брусника. Екатеринбург» к проблеме граждан, вложивших денежные средства в многоквартирные дома, построенные на землях для индивидуального жилищного строительства, очень важен для Свердловской области, а в будущем - для всей Российской Федерации. **Поэтому в контексте защиты прав граждан на жильё Уполномоченный настаивает на том, что необходимо искать способы привлечения застройщиков на остальные территории, где построены многоквартирные дома на землях для индивидуального жилищного строительства.**

Слаженная работа Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, Уполномоченного по правам человека, других органов государственной власти, прокуратуры, органов местного самоуправления г. Берёзовского и граждан привела к восстановлению нарушенных жилищных прав дольщиков ЖК «Берёзки». Еженедельный контроль Уполномоченного и Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области с выездом на место, жёсткие рамки, которые поставило перед застройщиком Управление Генеральной прокуратуры в Уральском федеральном округе, оперативное рассмотрение вопросов местного значения Главой Берёзовского городского округа, своевременные сигналы дольщиков *(обращение № 18-13/768)* заставили директора АО «БЗСК-Инвест» завершить строительство и ввести в эксплуатацию проблемный объект.

6 августа 2018 года 70 семей дольщиков наконец-то получили ключи от своих квартир в **ЖК «Берёзки»**. Вручение ключей прошло в неофициальной обстановке. На чаепитие новосёлы пригласили министра строительства и развития инфраструктуры области, Уполномоченного по правам человека, представителей администрации Берёзовского ГО и Генпрокуратуры России.

Однако нерешённым остался вопрос о взыскании неустоек за просрочку строительства *(обращения № 18-13/768/3, 18-13/768/4, 18-13/768/5)*. Очевидно, что для граждан первостепенным остаётся вопрос получения жилья, и мы позволили застройщику направить денежные средства прежде всего на строительство. После обращения Уполномоченного к Руководителю УФССП России по Свердловской области стало ясно, что денег у застройщика на выплату неустойки не осталось. **Взыскание неустойки за просрочку строительства - это право гражданина, предусмотренное законом, и Уполномоченный будет настаивать на том, чтобы меры, направленные на поиск денег у застройщика и на принудительное исполнение судебных решений, судебные приставы продолжали принимать.**

Положительная динамика разрешения проблем обманутых дольщиков и обманутых пайщиков говорит о том, что регион движется в правильном направлении.

Вместе с тем следует обратить внимание на сигналы арамильцев о том, что по некоторым проблемным домам города Арамиля слишком затянулись сроки переговоров с новым застройщиком *(обращение № 18-13/2476)*. Также следует обратить внимание на проблему пайщиков **ПЖСК «Бухта Квинс»**, вложивших денежные средства во вторую очередь жилого комплекса *(обращения № 18-13/2136, 18-13/2156)*.

К Уполномоченному стали поступать обращения граждан, вложивших денежные средства в коммерческую недвижимость, в том числе апартаменты *(обращения № 18-13/1970, 18-13/2470, 18-13/2473)*. Проделанная работа по проблемным объектам строительства, расположенным на территории Свердловской области, позволяет с оптимизмом думать, что новые проблемы будут решены должным образом. Уполномоченный по правам человека продолжит держать под пристальным контролем проблему граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

В ОЖИДАНИИ НОВЫХ МЕХАНИЗМОВ РАССЕЛЕНИЯ

С 2008 года в России началось расселение аварийного жилья. По данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, решить проблему переселения всех, кто живёт в признанных аварийными многоквартирных домах (далее - МКД), до настоящего времени не удалось. **Согласно оценке экспертов, расселены за этот период около половины домов, но масштаб проблемы старения жилья не укладывается в официальные показатели.**

Выводы Уполномоченного по данной проблеме в Свердловской области вполне соотносимы с выводами экспертов в целом по России.

Во-первых, не все аварийные дома включены в программу. В некоторых муниципалитетах Свердловской области занижено реальное количество аварийных домов.

По оценке главы наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства С.В. Степашина, в некоторых регионах России умышленно занижается реальное количество аварийных домов, которые до сих пор остаются за пределами программы. Видимо, это связано с тем, что программа реализуется не только за счёт субсидий фонда, но и частично за счёт региональных и муниципальных бюджетов. Власти, таким образом, могут сокращать свои расходы.

Во-вторых, в программу входят только те дома, которые официально признаны аварийными. Однако существует ещё категория ветхого жилья, износ которого составляет 70 % и более. По данным Росстата, на сегодняшний день в России ветхого жилья насчитывается втрое больше, чем аварийного.

В целом прогнозы Фонда по приросту аварийного жилфонда в последующие годы неутешительны: к 2025 году количество непригодного для жизни жилья может составить 42 млн кв. м, а ещё через 10 лет - 85,7 млн кв. м. Такие объёмы не соответствуют возможностям бюджетной системы по финансированию ликвидации аварийного жилья.

С целью поэтапного решения проблемы ликвидации аварийного жилфонда Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разрабатывает национальный проект «Жильё и городская среда», который должен предусматривать в том числе расселение из аварийного жилфонда. В стадии разработки находится и программа расселения. Однако следует отметить, что сроки выполнения поручения Президента Российской Федерации Правительству - до 1 июля 2018 года внести в Госдуму законопроект, предусматривающий создание с 1 января 2019 года постоянно действующих механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, уже несколько раз пересматривались.

Безусловно, отсутствие программы сказывается на ситуации по нарастанию аварийного жилфонда в субъектах РФ, в том числе Свердловской области.

По предложению Уполномоченного по правам человека Советом общественной безопасности Свердловской области в 2018 году был рассмотрен вопрос о ситуации по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и жилых помещений, признанных непригодными для проживания, в благоустроенные жилые помещения. В ходе заседания определены ключевые проблемы и обозначены конкретные мероприятия по их разрешению с указанием сроков.

По оценке Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, в регионе наблюдается тенденция по опережению темпов роста количества аварийного жилищного фонда над темпами его ликвидации. Однако для решения вопросов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда ключевое значение имеет скорейшая разработка и принятие федеральной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

При этом с отставанием от срока осуществляется строительство жилых домов по программе переселения в Камышловском и Серовском городских округах. Областным Минстроем и администрациями муниципальных образований предпринимаются меры по завершению мероприятий Программы, однако к Уполномоченному в 2018 году продолжали поступать обращения от жителей этих городских округов с указанием на затягивание сроков переселения и, как следствие, нарушение их жилищных прав.

«Я отношусь к категории реабилитированных лиц, пострадавших от политических репрессий... Несмотря на то, что проживание в квартире создаёт угрозу для моей жизни и здоровья, до настоящего времени Администрация Камышловского городского округа не предоставила мне благоустроенное жилое помещение взамен непригодного». Так начал своё обращение к Уполномоченному С., житель аварийного дома № 29 на ул. Молодогвардейской в г. Камышлове *(обращение № 18-13/1786)*.

Указанный дом признан аварийным в октябре 2011 года и включён в региональную адресную программу по переселению. Он подлежал расселению в III квартале 2017 года в построенный дом на улице Олимпийской. Однако по вине застройщика ООО «Строительная компания - Евростройй» произошёл срыв программы, срок переселения несколько раз пересматривался.

Камышловский межрайонный прокурор, действуя в интересах С., обратился в суд, которым требования прокурора удовлетворены: Администрация Камышловского ГО обязана в срок до 1 января 2018 года предоставить С. в собственность жилое помещение, соразмерное ранее занимаемому, отвечающее установленным требованиям и находящееся в черте Камышловского ГО.

Контроль за завершением реализации мероприятий региональной адресной программы на территориях Камышловского и Серовского ГО возложен на Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Уполномоченный также держит на своём контроле сложившуюся ситуацию, чтобы объяснять людям причины и представлять перспективы новоселья.

В ходе заседания Совета общественной безопасности обозначена ещё одна проблема, которая заслуживает отдельного внимания: состояние маневренного фонда в муниципальных образованиях. По мнению Уполномоченного, анализ ситуации на местах позволит спрогнозировать потребность в таком жилье в каждом муниципалитете и принять решение о его строительстве в соответствии со сложившейся ситуацией по аварийному жилфонду.

В целом начатая во взаимодействии, скоординированная на уровне Губернатора Свердловской области Е.В. Куйвашева и министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области М.М. Волкова работа по решению проблемы ликвидации аварийного жилфонда на территории Свердловской области, необходима для повышения качества жизни уральцев, обеспечения их безопасного проживания.

В 2018 году к Уполномоченному по аварийной проблематике поступали обращения из городов Екатеринбурга, Серова, Нижней Туры, Карпинска, Волчанска, Дегтярска, Каменска-Уральского, Тавды, Первоуральска, Красноуфимска, Богдановича, Камышлова, Алапаевска, села Андриановичи Серовского ГО, деревни Шмакова Махнёвского муниципального образования Алапаевского района, деревни Панова Талицкого ГО, посёлка Ис Нижнетуринского ГО, деревни Русские Карши и села Афанасьевского Ачитского ГО.

В большинстве случаев работа с обращениями граждан по аварийной проблематике демонстрирует ситуацию, когда для восстановления нарушенного права требуется длительный период.

Два с лишним года работала Уполномоченный с обращением жителей дома № 124 на ул. Ленина в г. Тавде. Только в октябре 2018 года завершила её, когда заявители переехали в благоустроенное жильё *(№ 18-13/311)*.

За это время Уполномоченным установлен факт несвоевременного признания дома аварийным Администрацией Тавдинского городского округа, нецелесообразность проведения капитального ремонта, в ходе которого не были устранены нарушения технических норм и правил, а условия проживания граждан, большинство из которых люди преклонного возраста, долгие годы оставались ненадлежащими.

Переломить сложившуюся ситуацию стало возможным лишь после обращения Тавдинского городского прокурора в суд. Своим решением Тавдинский районный суд обязал Администрацию Тавдинского городского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу провести оценку соответствия жилого дома требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47.

Администрацией Тавдинского городского округа это решение суда не исполнялось, и только после обращения Уполномоченного в Управление Федеральной службы судебных приставов оценка жилого дома была проведена.

Следующее судебное разбирательство было инициировано Уполномоченным с целью оспаривания размера возмещения за принадлежащие собственникам объекты недвижимого имущества, расположенные в данном многоквартирном доме.

Позиция Администрации Тавдинского ГО не совпала с позицией жителей аварийного дома и Уполномоченного. Размер выкупной стоимости за изымаемое жильё, установленный Администрацией Тавдинского ГО, был занижен в несколько раз.

Жилищные права собственников помещений в указанном доме реализуются в порядке, установленном статьёй 32 Жилищного кодекса РФ. В связи с тем, что дом не включён в региональную адресную программу «Переселение граждан на территории Свердловской области из аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах», утверждённую постановлением Правительства Свердловской области от 10 июня 2013 года № 727-ПП, у Администрации Тавдинского городского округа не возникло обязанности по предоставлению взамен квартир, находящихся в собственности граждан, других жилых помещений.

Иным образом решается вопрос с нанимателями жилых помещений, признанными малоимущими и принятыми на учёт нуждающихся в обеспечении жильём во внеочередном порядке, которым обязательно должны быть предоставлены на условиях социального найма жилые помещения из муниципального жилищного фонда.

Таким образом, из содержания статьи 32 Жилищного кодекса РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате собственникам выкупной цены изымаемого жилого помещения.

При этом оба способа защиты прав жильцов: и переселение в другое жилое помещение, и выплата компенсации - должны иметь своей целью сохранение возможности реализации права на жилище, а не выполнение формально предусмотренных законом мер, делающих фактически невозможным реализацию такого права.

Позиция Уполномоченного, направленная в Тавдинский районный суд, заключалась в следующем: предложенная Администрацией Тавдинского городского округа стоимость жилья, согласно первой проведённой оценке, относится как раз к мерам, ведущим к фактической невозможности обеспечения жилищных прав собственников, ведь предложенные суммы не позволяют гражданам приобрести благоустроенное жильё на территории Тавдинского городского округа.

Судебные разбирательства состоялись в пользу жителей. Однако исполнить судебные решения в очередной раз оказалось непросто. Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств отказал заявителям в возбуждении исполнительного производства, вернул исполнительные листы. При этом отказ был получен и от службы судебных приставов в г. Тавде с указанием на отсутствие полномочий вести исполнительное производство. Уполномоченным было направлено обращение руководителю УФССП по Свердловской области В.И. Осьмаку с просьбой разрешить этот вопрос. В свою очередь Администрация Тавдинского ГО требовала выселения жильцов, несмотря на то что возмещение на тот момент им ещё не было предоставлено, поскольку не был решён вопрос с возбуждением исполнительного производства.

Предпринятые Уполномоченным меры привели к результату: все жители дома № 124 на ул. Ленина в Тавде получили выплаты в полном объёме и приобрели благоустроенное жильё.

Почти два года Уполномоченным велась работа с обращением Ш., жительницы д. Берёзовки Артинского района, своевременно не получившей взамен признанного в установленном порядке аварийного жилья благоустроенного жилого помещения *(обращение №17-13/1603)*.

Взаимодействие Уполномоченного с прокуратурой Артинского района позволило ещё на досудебной стадии установить факт нарушения жилищных прав заявительницы. В октябре 2010 года Межведомственной комиссией Артинского городского округа проведено обследование дома Ш., по результатам которого принято решение о признании его аварийным и подлежащим сносу. Повторное обследование в мае 2015 года подтвердило, что дом находится в аварийном состоянии и его надо сносить. Постановлением Администрации Артинского ГО дом был внесён в перечень ветхих и аварийных домов, непригодных для проживания.

Несмотря на то что Ш. проживала в аварийном жилом помещении муниципального жилищного фонда, иного жилого помещения по договору социального найма на момент её обращения к Уполномоченному не предоставили. В силу состояния здоровья, возраста, материального положения обеспечить себя другим жильём заявительница не могла.

По просьбе Уполномоченного прокурор Артинского района в интересах заявительницы обратился в суд. Судебные разбирательства состоялись в пользу Ш. Администрацию Артинского ГО суд обязал предоставить заявительнице по договору социального найма жилое помещение не менее учётной нормы в срок до 1 июля 2017 года.

И всё же в установленный срок местная администрация судебного решения не исполнила. Поэтому в 2018 году Уполномоченный продолжила работу по обращению Ш. После неоднократных обращений в Управление Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области, Администрацией Артинского района в начале октября 2018 года Ш. предоставлено благоустроенное жилое помещение.

Уполномоченный призывает органы местного самоуправления уделять самое пристальное внимание ситуациям, когда люди длительное время проживают в ветшающих домах. Необходимо сокращать сроки признания таких домов аварийными и переселять их жителей в благоустроенные жилые помещения.

Коллективные жалобы на нарушение жилищных прав граждан, проживающих в многоквартирном доме № 79 на ул. Фрунзе в п. Ис Нижнетуринского городского округа, поступали к Уполномоченному на протяжении всего 2018 года *(№ 18-13/477, 18-13/783)*.

Жители сообщали, что дом признан ветхим ещё в 1968 году, но в администрации не сохранилось документов, подтверждающих этот факт. Обращаясь к Уполномоченному за помощью, граждане отмечали, что они не могут получить из Администрации Нижнетуринского ГО информации о перспективах переселения из аварийного дома: *«...У нас нет права знать, на что нам надеяться, будем ли мы вообще когда-либо иметь нормальное человеческое жильё...»*.

Уполномоченный обратилась в интересах жителей в прокуратуру г. Нижней Туры. В ходе прокурорской проверки было установлено, что многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу, его расселение должно было состояться в 2017 году. Однако срок расселения жителей дома истёк, а иные сроки органом местного самоуправления не установлены.

Кроме того, в нарушение статьи 1 Жилищного кодекса РФ Администрация Нижнетуринского городского округа не принимала мер по соблюдению прав жителей указанного дома на безопасные условия проживания. Более того, было установлено, что согласно заключению ООО «Мичкова Групп» по состоянию на сентябрь 2014 года дом не соответствовал требованиям строительных, противопожарных и санитарных норм, предъявляемых к жилым зданиям, представлял угрозу жизни и здоровью людей и являлся непригодным для проживания, подлежащим сносу.

С учётом выявленных нарушений заместитель прокурора города в адрес исполняющего обязанности Главы администрации Нижнетуринского городского округа внёс представление об устранении нарушений жилищного законодательства.

Аналогичные нарушения выявлены в ходе проверочных мероприятий прокуратурой по обращению Уполномоченного в интересах Е., жительницы г. Каменска-Уральского *(обращение № 18-13/474)*, которая сообщила о нарушении её жилищных прав Администрацией города.

И в этом случае тоже выяснилось, что дом, в котором проживает заявительница, признан непригодным для проживания, и в постановлении местной администрации отсутствуют сроки отселения Е. из аварийного дома. По инициативе Уполномоченного на постановление Администрации г. Каменска-Уральского от 4 декабря 2015 года прокуратурой города принесён протест.

Бездействие органа местного самоуправления по принятию соответствующих решений, необходимых для соблюдения процедур, перечисленных в ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, установлено и в ходе инициированной Уполномоченным проверки прокуратурой г. Карпинска в связи с обращением М. *(№ 18-13/785)*.

Многодетная семья: муж, жена и четверо детей - проживали в официально признанном аварийным доме в г. Волчанске. Сроки переселения семьи затягивались. Результатом взаимодействия Уполномоченного с прокурором г. Карпинска стало принятие надзорным органом мер реагирования с целью восстановления нарушенных прав граждан. По просьбе Уполномоченного в Администрации Волчанского городского округа в присутствии работника прокуратуры г. Карпинска состоялось рассмотрение представления, внесённого в адрес Главы городского округа, и было принято, наконец, решение по проблеме семьи М.

В ходе личного приёма населения к Уполномоченному обратилась Ш. с просьбой помочь в решении вопроса переселения из аварийного дома на ул. Совхозной в с. Афанасьевском Ачитского района *(обращение № 18-13/1177)*.

Уполномоченный выяснила, что указанный дом признали аварийным 17 октября 2014 года, а Ш. и её дочь признаны нуждающимися в жилом помещении и приняты на учёт 17 декабря 2015 года. Однако на момент обращения к Уполномоченному им не было предоставлено благоустроенное жилое помещение взамен аварийного.

Ачитским прокурором по просьбе Уполномоченного проведена проверка, в ходе которой установлено нарушение Администрацией Ачитского ГО жилищных прав Ш. и её дочери. В Красноуфимский районный суд (постоянное судебное присутствие в р.п. Ачите Ачитского района) прокурором Ачитского района направлено исковое заявление об обязании Администрации Ачитского ГО предоставить Ш. и её дочери по договору социального найма жилое помещение, отвечающее установленным требованиям и находящееся в с. Афанасьевском, благоустроенное применительно к условиям Ачитского ГО.

В 2018 году Уполномоченным возобновлена работа по обращению жителей дома № 6, расположенного на ул. Феофанова в Екатеринбурге. Причина - исключение дома из муниципальной адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов в 2013-2025 годы, в которую он был включён после многолетней совместной работы Уполномоченного и жителей дома.

Несмотря на то что, по данным БТИ на 2012 год, общий процент износа строения составил 71 %, признать его аварийным Межведомственная комиссия отказалась. В региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области дом также не попал (по причине установленного физического износа конструктивных элементов, превышающих 70 %). Выходом из сложившейся ситуации стало включение ветхого дома в муниципальную адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов в 2013-2025 годах.

Пока жители, ожидая переселения, собственными силами поддерживали дом от обрушения, в 2016 году депутаты Екатеринбургской городской Думы приняли решение об исключении его из программы, обосновав это отсутствием интереса инвесторов-застройщиков к развитию территории, где расположен дом.

На запрос Уполномоченного в Прокуратуру Свердловской области о проверке правомерности исключения дома из муниципальной программы, а также требования повторно обратиться в Межведомственную комиссию нарушений не выявлено. Надзорный орган установил факт нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170. В этой связи прокуратурой города в адрес руководителя АО «УК «Верх-Исетская» внесено представление.

Администрацией г. Екатеринбурга в апреле 2018 года жителям вновь рекомендовано обратиться в Межведомственную комиссию, предоставив необходимые документы, подтверждающие аварийное состояние дома, несмотря на то что ранее, до момента присвоения дому статуса ветхого и включения его в программу по расселению, жителями предоставлялись все необходимые документы в Межведомственную комиссию, в том числе и результаты независимой экспертизы. Учитывая, что в доме в основном проживают люди преклонного возраста, повторное проведение независимой экспертизы и сбор документов для признания дома аварийным являются для них непосильным финансовым бременем.

Люди продолжают проживать в ветхом доме. По мнению Уполномоченного, сложившаяся ситуация является вопиющей и демонстрирует бездействие Администрации г. Екатеринбурга в части признания этого дома аварийным и подлежащим сносу.

Затягивание процесса переселения граждан из признанного в установленном порядке аварийного дома недопустимо, так как аварийность свидетельствует об опасности проживать в нём.

Уполномоченный рекомендует:

Департаменту государственного жилищного и строительного надзора, Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области своевременно реагировать на обращения граждан, переселение которых затягивается, опираясь на заключения о санитарно-эпидемиологическом и техническом состоянии дома. Если состояние дома угрожает безопасности жильцов, решение о переносе сроков переселения является неправомерным.

Прокуратуре Свердловской области отслеживать решения, принятые на основании федерального закона. При выявлении оснований оказывать гражданам содействие в обжаловании бездействия местной администрации в судебном порядке.

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

В 2018 году Совет общественной безопасности Свердловской области обсуждал ключевые вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Надо сказать, что практически все вопросы, рассмотренные Советом, поднимают жители области в обращениях, адресованных Уполномоченному по правам человека, а именно:

- как обеспечить безопасное проживание людей при реализации Региональной программы капитального ремонта в многоквартирных домах (далее по тексту - Программа);
- нарушаются ли права граждан Региональным фондом содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее по тексту - Региональный фонд);
- каковы причины неисполнения Краткосрочного плана реализации Программы и каковы принимаемые меры по их устранению.

В рамках заседания также обсуждались вопросы конкретизации ответственности Регионального оператора за срыв сроков проведения капитального ремонта МКД и принимаемые меры по погашению задолженности по взносам на капитальный ремонт.

К заседанию Совета общественной безопасности Уполномоченный подготовила информацию о нарушениях прав граждан в ходе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, основанную на анализе обращений граждан. Проблемы, решение которых находилось в компетенции Регионального оператора, удалось снять по результатам заседания Совета. Межведомственное взаимодействие между Уполномоченным и генеральным директором Регионального фонда С.К. Сухановым было продолжено и после завершения заседания.

Наиболее актуальной в сфере проведения капитальных ремонтов общего имущества МКД, по мнению Уполномоченного, является проблема включения в Программу капремонта заведомо аварийных, однако не признанных в установленном порядке таковыми домов.

Последствия принятых неэффективных решений - угроза жизни и здоровью граждан, так как проведённый капитальный ремонт скорее маскирует, нежели исправляет имеющиеся недостатки в доме, а люди так и продолжают жить в ветхом жилье.

Иногда возникают ситуации, когда во время работ по капремонту или вскоре после их завершения в доме обрушиваются несущие конструкции. Так, в начале марта 2018 года к Уполномоченному поступило коллективное обращение жителей дома № 16а в пер. Суворовском в г. Екатеринбурге (дом построен в 1956 году) с жалобой на действия подрядчика, в результате которых во время капитального ремонта общего имущества дома произошло обрушение несущих конструкций. Заявители также жаловались на бездействие Администрации Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга, которая не принимала мер по размещению граждан в жилых помещениях маневренного фонда и проведению экспертизы по исключению заведомо аварийного дома из Программы *(обращение № 18-13/585)*.

К сожалению, обращения Уполномоченного в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, Прокуратуру Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга, Администрацию Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга не принесли результата.

Уполномоченный считала, что следует приостановить работы по капремонту, провести тщательное обследование дома и принять решение о дальнейшей целесообразности проведения работ. На заседании Межведомственной комиссии г. Екатеринбурга 30 мая 2018 года принято заключение о признании указанного дома подлежащим капитальному ремонту, с которым жители не согласились.

Лишь после обращения Уполномоченного в Прокуратуру г. Екатеринбурга ситуацию удалось переломить. В ходе проверочных мероприятий прокуратурой выявлены основания, позволившие утверждать, что в доме существует угроза жизни и здоровью граждан, так как в ходе его обследования не дана оценка состояния несущих конструкций и степени биологического повреждения элементов деревянных конструкций, исследованы не все показатели санитарно-эпидемиологической безопасности и т.д.

По результатам проверки Прокуратурой г. Екатеринбурга в Ленинский районный суд г. Екатеринбурга направлено административное исковое заявление о признании незаконным заключения Межведомственной комиссии от 30 мая 2018 года. Для рассмотрения вопроса о целесообразности проведения работ по капитальному ремонту дома в адрес главы Екатеринбурга прокурором г. Екатеринбурга была направлена информация. Разрешение ситуации находится на контроле Уполномоченного по правам человека.

Особое беспокойство Уполномоченного вызывают ситуации некачественного выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, в том числе нарушение сроков проведения ремонта. Зачастую Региональный оператор, органы местного самоуправления, обслуживающая организация на обращения жителей должным образом не реагируют, перекладывая ответственность за выполненную ненадлежащим подрядчиком работу по капремонту дома на организации, осуществляющие строительный контроль за ходом и результатом работ. Однако на практике такие организации нередко бездействуют, никаких мер в отношении ненадлежащего подрядчика не принимают.

Формальный подход к исполнению своих обязанностей субъектами, ответственными за выполнение Программы, препятствует своевременному выявлению проблем и их эффективному устранению. Защитить права жителей крайне сложно, так как необходимо проведение тщательного обследования ремонтируемого дома на предмет выявления недостатков, однако целесообразности в таком обследовании в ряде случаев ответственные за реализацию Программы органы власти не видят.

Особого внимания заслуживают жалобы, в которых содержатся указания на нарушения прав жителей первых этажей МКД в ходе проведения капитального ремонта. Это касается тех домов, доступ к коммуникационной системе в которых возможен только через технологическое подполье, расположенное на первом этаже, по причине отсутствия подвального помещения в доме. Зачастую подрядчиком осуществляется демонтаж полов в жилом помещении, где проходят инженерные сооружения, без

(Продолжение на XI стр.).