

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
при Уполномоченном по правам человека в Брянской области

«30» июня 2020 года

г. Брянск

РЕШЕНИЕ

«Соблюдение прав граждан, проживающих в аварийном жилье и переселение из аварийного жилищного фонда. Право на благоприятные условия проживания.»

Жилищная сфера - не только важный экономический сектор, но и одна из социальных основ реализации конституционных прав граждан. Состояние жилищного фонда является важным показателем обеспечения безопасного проживания и благополучия граждан.

Аварийный жилищный фонд, ввиду несоответствия требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, не только не обеспечивает комфортного проживания граждан, но и создает угрозу их жизни и здоровью.

Проблемы, возникающие в связи с признанием домов аварийными и переселением граждан из них, являются достаточно актуальными для большинства регионов России. Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными, является одной из возможностей улучшения жилищных условий граждан, поскольку переселение граждан в этом случае охватывает не только государственный и муниципальный жилищные фонды, но и жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве частной собственности.

Самым серьезным препятствием в реализации мероприятий по переселению граждан из аварийных жилых помещений является недостаточность денежных средств на эти цели в муниципалитетах, поскольку такие мероприятия требуют достаточно больших объемов средств на их финансирование.

Практика работы Уполномоченного по правам человека с обращениями жителей области по указанной проблеме даёт основания полагать, что отсутствие своевременных конструктивных решений со стороны органов власти, прежде всего муниципальной, ставит под угрозу жизнь и здоровье людей.

Прежде чем дать оценку текущему состоянию дел необходимо разобраться, какое толкование понятия «аварийное жильё» содержится в действующем законодательстве.

В настоящее время Жилищный кодекс РФ (далее - ЖК РФ) не дает четкого определения ключевого для рассматриваемого вопроса понятия «аварийное жильё».

В Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденном Госстроем России, даются определения аварийного и ветхого состояний зданий.

Аварийным состоянием здания считается состояние, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Ветхое состояние здания - это состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеют износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Правовой смысл используемых в Федеральном законе от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Закон № 185-ФЗ) понятий «аварийный жилищный фонд», «переселение граждан из аварийного жилищного фонда» раскрывается в статье 2 названного Закона.

В соответствии с частью 4 статьи 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания при наличии оснований и в порядке, установленном Правительством РФ.

Порядок признания жилого дома аварийным

Процедура признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции детально регламентирована в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение).

В частности, Положением определены порядок создания органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления межведомственных комиссий, к полномочиям которых относится признание многоквартирных домов аварийными; подачи и рассмотрения заявлений заинтересованных лиц о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; основания признания многоквартирного дома аварийным; виды решений, принимаемых комиссией по результатам обследования домов.

Строение признаётся подлежащим сносу, если технически невозможно исправить имеющиеся недостатки. Например, при таком состоянии несущих конструкций здания, когда они вследствие их естественного износа или внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и представляют опасность для проживающих.

Факт наличия того или иного признака аварийности не является достаточным основанием для вывода о том, что жилой дом является непригодным для проживания. Принятие решения о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в любом случае, производится в установленном порядке созданной для этих целей межведомственной комиссией.

Причем решение указанного вопроса является исключительной компетенцией указанной комиссии и не входит в полномочия даже судебных органов.

Основанием для начала работы межведомственной комиссии может быть заявление собственника помещения; заявление гражданина (нанимателя); заключение органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам рассмотрения которого, комиссия принимает одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома (МКД) аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу;
- об отсутствии оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

На основании полученного заключения комиссии о выявлении оснований для признания МКД аварийным органы местного самоуправления в течение 30 дней принимают решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издают распоряжение с указанием способов дальнейшего использования помещения и сроков отселения граждан.

Состояние жилищного фонда на территории области.

Согласно сведениям Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Брянской области, по состоянию на 31 декабря 2019 года на территории Брянской области 31836 многоквартирных домов¹, включая двухквартирные дома, дома блокированной застройки. Из них количество домов с физическим износом свыше 70% -составляет 475.

Сведения о распределении многоквартирных домов по проценту износа по Брянской области по состоянию на 31 декабря 2019 года, единиц

	<i>от 31% до 65%</i>	<i>от 66% до 70%</i>	<i>свыше 70%</i>
А	1	2	3
<i>Число многоквартирных домов по проценту износа</i>	19113	1633	475

Сведения о благоустройстве жилищного фонда по Брянской области, %

Удельный вес общей площади жилищного фонда, оборудованной, %		
Вид благоустройства	по состоянию на конец	
	2018 г	2019г
водопроводом	80,9	81,6
<i>в том числе: централизованным</i>	72,8	73,5
водоотведением (канализацией)	75,3	76,1
<i>в том числе: централизованным</i>	52,3	54,8
отоплением	92,0	92,1
<i>в том числе: централизованным</i>	48,8	49,2
горячим водоснабжением	65,6	67,3
<i>в том числе: централизованным</i>	39,5	40,2
газом (сетевым, сжиженным) ²⁾	91,0	90,8

¹ Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно информации департамента ТЭК и ЖКХ Брянской области, в соответствии с данными мониторинга технического состояния многоквартирных домов Брянской области, предоставленными органами местного самоуправления по состоянию на 01.01.2020 года, на территории Брянской области числится **6359 многоквартирных домов**, общей площадью 20,1 млн. м², в том числе 2556 многоквартирных домов, общей площадью 13,3 млн. м², расположены на территории МО «город Брянск». Указанные многоквартирные дома включены в региональную программу «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Брянской области (2014-2043 годы)» (далее – региональная программа).

Вместе с тем, на территории Брянской области числится **115 многоквартирных домов**, переселяемой площадью 39,19 тыс. м² признанных аварийными и подлежащими сносу.

**Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу
на территории Брянской области**

<i>№ п/п</i>		<i>Кол-во аварийных МКД</i>	<i>Из них, признанные аварийными после 01.01.2017</i>
1	город Брянск	68	19
2	город Клинцы	20	5
3	город Новозыбков	1	1
4	город Дятьково	6	4
5	город Фокино	2	1
6	город Трубчевск	3	1
7	Локотское г. п.	1	
8	Выгоничское г.п.	2	
9	Карачевское г.п.	1	
10	Мглинское г.п.	1	
11	Почепское г.п.	1	1
12	Унечское г.п.	1	1
13	Белоберезковское г.п.	8	4
	Итого:	115	37

По сведениям департамента строительства Брянской области, на территории региона постоянно строится новое жилье, вводятся в эксплуатацию многоквартирные дома.

Общая площадь построенного жилья в многоквартирных домах на территории области в динамике по годам

<i>Муниципальное образование</i>	<i>2018 год (кв.м)</i>	<i>2019 год (кв.м)</i>	<i>На текущий момент 2020 года</i>
г. Брянск	263 568	198 221	28 702
г. Клинцы	8766	6 186	
г. Сельцо	479	1 220	1 223
г. Новозыбков	3947	1 860	
Брянский район	40 679,2	42 754	28 209
Выгоничский район	952	1 293	
Дубровский район	854	-	
Дятьковский район	2 292	-	1 398
Клетнянский район	685	-	
Климовский район	511	-	
Новозыбковский район	516	-	
Почепский район	456	-	
Севский район	260	699	
Трубчевский район	3 632,4	1 587	
Унечский район	5 321	-	
Карачевский район	-	5 657	
Навлинский район	-	1 000	
Суземский район	-	849	
Итого:	332 918,6	261 326	59 532

В 2021 году в соответствии с выданными разрешениями на строительство в Брянской области планируемый ввод жилья в многоквартирных домах составит 248 871,96 кв.м.

В регионе проводится эффективная работа во исполнение поручения главы государства по строительству жилья, создавая возможность приобретения жилых помещений, заключения государственных и муниципальных контрактов, для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда

Принятие Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» стало одним из факторов, позволивших значительно увеличить темпы ликвидации аварийного жилья в области.

В рамках реализации данного Федерального закона в 2008 - 2017 годах в региональные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда был включен аварийный жилищный фонд общей площадью более 105,1 тыс. квадратных метров, в котором на момент включения проживали 7,1 тыс. человек. Размер финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за 2008 - 2017 годы составил 3,21 млрд рублей. Однако объем аварийного фонда остается значительным.

В рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Брянской области» (2013-2017 годы) в связи с отказами граждан от переселения в приобретенные квартиры остаются не переселенными **27 человек**, проживающих в 12 помещениях переселяемой площадью 439,5 кв.м, в том числе:

- город Брянск – 6 помещений, 204,5 кв.м, 14 человек;
- город Клинцы – 5 помещений, 216,0 кв.м, 11 человек;
- Севское г.п. – 1 помещение, 19,0 кв.м, 2 человека.

В настоящее время по искам администраций муниципальных образований ведется судебное делопроизводство о принудительном переселении граждан.

В 2019 году в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», рассчитанного до 2024 года, начата реализация федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Задачей федерального проекта является создание механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, обеспечивающих соблюдение их жилищных прав, установленных законодательством РФ.

Постановлением Правительства Брянской области от 31.12.2018 №752-п утверждена государственная программа «Развитие топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области» в которую входит проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В целях достижения показателей регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» утверждена постановлением Правительства Брянской области от 01.04.2019 года № 148-п региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Брянской области» (2019-2024 годы).

В тоже время постановлением Брянской городской администрации утверждена муниципальная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования «город Брянск» (2019-2024 годы).

Региональной программой предусмотрено переселение 2031 человека из 905 квартир в 68 многоквартирных домах, признанных аварийными в период с 01.01.2012 года по 01.01.2017 года, расселяемой площадью 25304,11 кв.м., в том числе:

- город Брянск – 42 МКД, 1438 человек;
- город Клинцы – 12 МКД, 376 человек;
- город Дятьково – 2 МКД, 15 человек;
- город Фокино – 1 МКД, 6 человек;
- город Трубчевск – 2 МКД, 19 человек;
- Выгоничское г.п. – 2 МКД, 13 человек;
- Локотское г.п. – 1 МКД, 28 человек;
- Караческое г.п. – 1 МКД, 14 человек;
- Мглинское г.п. – 1 МКД, 8 человек;

Белоберезковское г.п. – 4 МКД, 86 человек.

Данная программа является продолжением мероприятий по переселению граждан из аварийного жилого фонда, начатых в 2008 - 2017 годах.

В реализации программы участвуют муниципальные образования, на территории которых имеются аварийные многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными до 1 января 2017 года и подлежащие сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Перечень аварийных многоквартирных домов сформирован на основании сведений об общей площади жилых помещений аварийных многоквартирных домов, представленных органами местного самоуправления в соответствии с ч. 6 ст. 17 Федерального закона.

Переселение в рамках программы по этапам

№ п/п		В рамках этапа 2019 года (кол-во)	В рамках этапа 2020 года (кол-во)
1	Граждан	172	148
2	Жилых помещений	73	67
3	Расселяемая площадь	2755,5 кв.м	2235 кв.м
4	Стоимость мероприятий	78 679 445,45 руб. (средства Фонда ЖКХ – 72 701 405,70 руб.; средства областного бюджета – 734 357,64 рублей; средства местного бюджета – 5 243 682,11 руб.)	67 970 820,01 руб. (средства Фонда ЖКХ – 66 519 242,10 руб.; средства областного бюджета – 671 911,54 руб.; средства местного бюджета – 779 666,37 руб.)

Количество заключенных контрактов на переселение граждан (по нарастающим итогам)

№ п/п		По состоянию на 01.01.2020	По состоянию на 01.05.2020
1	г. Брянск	65 чел. из 36 кв.	89 чел. из 42 кв.
2	г. Клинцы	9 чел. из 4 кв.	16 чел. из 5 кв.
3	Белоберезковское г.п.	12 чел. из 7 кв.	42 чел. из 14 кв.
4	г. Фокино		1 чел. из 1 кв.
5	Мглинское г.п.		1 чел. из 1 кв.

Заявка Брянской области на получение финансовой поддержки в рамках этапа 2020 года одобрена правлением Фонда ЖКХ. Муниципальные образования приступили к реализации программных мероприятий.

Проблемы граждан при переселении, нарушения со стороны органов местного самоуправления

Ежегодно к Уполномоченному поступают десятки жалоб граждан, связанных с реализацией права на переселение из многоквартирных домов, признанных аварийными.

Тематика указанных обращений граждан касается следующих проблем:

– непредоставление органами местного самоуправления жилых помещений гражданам, жилье которых признано аварийным и непригодным для проживания, неисполнение предусмотренных законодательством обязанностей в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и непригодным для проживания;

– бездействие (волокита, отказ) со стороны органов местного самоуправления муниципальных образований в признании жилых помещений непригодными для проживания либо многоквартирных домов аварийными и подлежащими реконструкции или сносу;

– предоставление гражданам взамен аварийного жилья нового жилища в той части города, которая достаточно удалена от предыдущего места проживания (в другом районе города), что порождает многочисленные неудобства и проблемы для граждан. Например, необходимость менять школу, поликлинику, удаленность от места работы и др.;

– несогласие граждан с решением межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции или сносу с переселением из него;

– ненадлежащее качество нового жилья, предоставляемого взамен аварийного, наличие многочисленных недоделок, а также плохое состояние жилых помещений, временно предоставляемых гражданам;

– неисполнение застройщиками договоров о развитии застроенных территорий, включавших в себя обязательства по переселению граждан из аварийного жилья;

– аварийное состояние муниципального жилья, занимаемого по договору социального найма.

Кроме того, возникают проблемы у граждан, проживающих в домах, являющихся памятниками историко-культурного наследия области, находящихся в неудовлетворительном аварийном состоянии.

На протяжении нескольких лет жители дома №99 по ул. Калинина в г Брянске пытаются добиться признания жилых помещений в доме непригодными для проживания, и принятия решения о дальнейшей судьбе дома, так как объекты историко-культурного наследия подлежат реконструкции. При проведении обследования комиссия администрации города, с учетом результатов проведенной ранее специальной экспертизы, не утвердила заключение районной межведомственной комиссии о признании аварийным и подлежащим реконструкции. По результатам проведенной проверки по запросу Уполномоченного, прокуратурой города внесено представление главе Брянской городской администрации.

Неоднократно обращались жители домов, признанных аварийными после 01.01.2017, которые не вошли в региональную программу переселения.

Еще одна проблема, связанная с реализацией права на переселение граждан из аварийного жилья, это несоблюдение органами местного самоуправления требований, предусмотренных п. 10 ст. 32 ЖК РФ, т.е. предъявление к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое

помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, являющихся собственностью муниципалитета.

По информации, поступившей из прокуратуры области, указанные проблемы выявляются в ходе проведения соответствующих проверок. Кроме этого, выявлены факты длительного непринятия мер по сносу аварийных многоквартирных домов, жители которых фактически расселены.

Стоит отметить, что наличие не снесенных многоквартирных домов может способствовать их использованию для несанкционированного заселения, что может ставить под угрозу жизнь и здоровье граждан.

По информации городской администрации, за счет средств бюджета в 2019 году снесено – 25 домов. В 2020 году на снос предусмотрены денежные средства в размере 10 млн. рублей, планируется снос 26 расселенных домов.

Решение проблемы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с программой, будет способствовать снижению социальной напряженности в области, повышению качества проживания граждан, улучшению демографической ситуации.

Затягивание вопроса по признанию дома аварийным связано с последующей обязанностью переселить граждан из аварийного жилья, тогда как у муниципалитетов практически нет ни свободного жилищного фонда, ни финансовых средств на покупку или строительство жилья для целей переселения граждан из аварийного жилого фонда. Но очевидно одно – права граждан нарушаются.

В целях проведения мониторинга работы межведомственных комиссий органов местного самоуправления по запросу Уполномоченного каждое муниципальное образование области предоставило соответствующую информацию. Сведения были обобщены и представлены в таблице (Приложение №1).

Как следует из представленных данных, кроме многоквартирных домов, значительное количество индивидуальных жилых строений (ИЖС), принадлежащие гражданам на праве собственности тоже находятся в аварийном состоянии, подлежат сносу, а проживающие граждане переселению.

Права собственников и нанимателей жилых помещений при признании дома аварийным

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Иные расходы, связанные с переселением из аварийного дома и переездом собственника в новую квартиру (расходы на оплату транспорта, услуг агентства по подбору квартиры, расходы на оформление документов при купле-продаже иного жилья), как правило, возлагаются на гражданина, осуществляющего переезд.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме имеет право на предоставление другого жилого помещения либо получение возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату соответствующего возмещения. При этом размер возмещения не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений согласно п. 50 Положения расторгаются.

Гражданам, переселяемым из жилых помещений аварийного жилищного фонда, занимаемых по договорам социального найма, в соответствии со ст.ст. 86 и 89 ЖК РФ предоставляются жилые помещения, благоустроенные применительно к условиям населенного пункта, в котором расположен аварийный многоквартирный дом, равнозначные по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, отвечающие установленным жилищным законодательством требованиям и находящиеся в черте населенного пункта, в котором расположен аварийный многоквартирный дом, или в границах другого населенного пункта Брянской области, с письменного согласия граждан.

В качестве оснований для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами зачастую приводятся доводы о том, что, например, недостаточное количество в районе предлагаемого проживания детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определенного профиля, отдаленность от центра населенного пункта, мест обучения или работы приведет к ухудшению жилищных условий. **Как показывает анализ судебных постановлений, доводы такого характера не принимаются во внимание судами при рассмотрении дел данной категории.**

Стоит отметить, как пояснил Верховный Суд РФ, новое жилое помещение предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а носит компенсационный характер и гарантирует гражданам безопасные условия проживания. Граждане, которые стояли на учете как нуждающиеся, сохраняют право стоять в очереди, если не отпали такие основания (ст. 85 ЖК РФ). Реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, по своей сути, не решает жилищную проблему граждан – они по-прежнему остаются в статусе нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Предоставление помещений маневренного фонда

Согласно положениям ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

3.1) граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Немного граждан нашего региона, жилые помещения которых признаны непригодными, переселились для временного проживания в помещения маневренного фонда. А многие, возможно, и не знают о своем праве и о наличии такого фонда в муниципальном образовании.

Категории граждан, которым предоставляются жилые помещения маневренного фонда Брянской области для временного проживания, определены Законом Брянской области №25-3 от 06.04.2010.

В целях выяснить состояние дел, Уполномоченный обратился в муниципальные образования области. По результатам проведенного мониторинга установлено, что далеко не во всех муниципальных образованиях Брянской области сформирован маневренный жилищный фонд, который используется для временного проживания граждан.

**Наличие маневренного жилищного фонда для временного проживания граждан
в муниципальных образованиях Брянской области**

<i>№ п/п</i>		<i>Наличие (кол-во жилых помещений)</i>	<i>Кол-во свободных жилых помещений маневренного фонда</i>
1	Брасовский район	4	нет
2	г. Брянск	29 квартир и 75 комнат	70
3	Брянский район	отсутствует	-
4	Выгоничский район	50 комнат	нет
5	Гордеевский район	отсутствует	-
6	Дубровский район	8	8
7	Дятьковский район	5	5
8	Жирятинский район	отсутствует	-
9	Жуковский район	отсутствует	-
10	Злынковский район	отсутствует	-
11	Карачевский район	2	2
12	Клетнянский район	отсутствует	-
13	Климовский район	5	нет
14	Клинцовский район	отсутствует	-
15	г. Клинцы	2	нет
16	Комаричский район	отсутствует	-
17	Красногорский район	отсутствует	-
18	Мглинский район	отсутствует	-
19	Навлинский район	отсутствует	-
20	г. Новозыбков	1	1
21	Погарский район	отсутствует	-
22	Почепский район	отсутствует	-
23	Рогнединский район	отсутствует	-
24	Севский район	отсутствует	-
25	г. Сельцо	отсутствует	-
26	г. Стародуб	2	нет
27	Стародубский район	отсутствует	-
28	Суземский район	отсутствует	-
29	Суражский район	отсутствует	-
30	Трубчевский район	отсутствует	-
31	Унечский район	4	2
32	г. Фокино	отсутствует	-
	Итого:	187	88

Муниципальные образования проблему формирования маневренного жилищного фонда и поддержания его в нормативном состоянии объясняют отсутствием денежных средств, предусмотренных в бюджете муниципального образования на строительство (приобретение) и проведение ремонта таких жилых помещений.

Своевременный капитальный ремонт МКД

Состояние жилищного фонда является важным показателем обеспечения безопасного проживания и благополучия граждан. Вопросы по организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах касаются абсолютного большинства жителей и постоянно находятся под пристальным

вниманием граждан и Уполномоченного по правам человека в Брянской области. Своевременно проведенные работы по ремонту общего имущества позволят избежать дальнейшего обветшания МКД и поддержат дом в надлежащем техническом состоянии.

В соответствии со статьей 168 ЖК РФ капитальный ремонт проводится на основании региональных программ, включающих перечень всех многоквартирных домов, в отношении которых планируется проведение капитального ремонта. Исключение допускается для домов с износом более 70%, а также домов, стоимость ремонта которых дороже нового строительства. Конкретные сроки проведения капитального ремонта, виды услуг и работ, объемы государственной и (или) муниципальной поддержки определяются органами государственной власти субъекта РФ в краткосрочных планах реализации региональной программы сроком на три года.

В нашем регионе Законом Брянской области от 11.06.2013 №40-3 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Брянской области», установлены правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением Правительства Брянской области от 30.12.2013 №802-п утверждена региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Брянской области» (2014-2043 гг.)

Региональный оператор перед собственниками несет ответственность за сохранность средств, за организацию капитального ремонта, выбор подрядчика, выступает техническим заказчиком работ и несет ответственность за их качество.

По нормам ЖК РФ **взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу**, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Очередность его проведения определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из ряда критериев, обычно учитывается степень изношенности того или иного многоквартирного дома, которая, в свою очередь, определяется датой его постройки.

Региональный оператор, в свою очередь, обязан не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, направить предложения о сроках проведения работ, составе и стоимости работ для утверждения собственниками на общем собрании. Стоит отметить, что закон в первоочередном порядке придает значение именно решению собственников.

Согласно информации, поступившей из департамента ТЭК и ЖКХ Брянской области в реализуемый краткосрочный план (2020-2022 годы) региональной

программы по состоянию на 01.06.2020 включено 772 многоквартирных дома, в том числе в этап 2020 года – 241 многоквартирный дом.

По состоянию на 10.06.2020 сдано в эксплуатацию после проведенного капитального ремонта 106 домов, на указанную дату в 2019 году было отремонтировано общее имущество в 88 многоквартирных домах.

За период 2019 года Комиссией по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – Комиссия), рассмотрено 81 заявление собственников помещений и управляющих организаций об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В 2020 в департамент ТЭК и ЖКХ Брянской области поступило 12 таких заявлений, по 6 приняты положительные решения.

Обращения жителей домов, требующих капитального ремонта общего имущества МКД, регулярно поступают к Уполномоченному, в основном это жалобы:

- на аварийное состояние многоквартирных домов, включенных в программу капремонта общего имущества МКД;
- на несогласие с видами работ, запланированных Региональной программой капремонта, на качество выполненных работ;
- просьбы о переносе сроков проведения капремонта общего имущества МКД на более ранний по причине ненадлежащего состояния дома.

Отсутствие должного общественного и муниципального мониторинга за жилищным фондом приводит к тому, что упускается возможность посредством своевременного проведенного капремонта восстановить технические характеристики других домов, отодвинутых на более поздние сроки, не допустив их обветшания и приведения в аварийное состояние.

Благоприятные условия проживания

Благоприятные условия проживания граждан зависят не только от состояния жилого помещения, но и степени благоустройства дворовой территории и расположенных вблизи общественных зон, а также качественных коммунальных услуг. Для улучшения качества жизни наших граждан в регионе предусмотрены значительные средства в рамках реализации соответствующих программ.

По региональному проекту «Формирование комфортной городской среды» на реализацию мероприятий Проекта в 2019 году из средств федерального бюджета предусмотрена субсидия в размере 373,19 миллионов рублей, областного бюджета – 3,77 миллионов рублей, средства бюджетов муниципальных образований – 10,49 миллионов рублей.

В 2019 году в соответствии с постановлением Правительства Брянской области от 30 августа 2019 г. №404-п «О внесении изменений в государственную программу «Формирование современной городской среды Брянской области» **благоустроено 63 общественных пространства.**

В рамках благоустройства на общественных территориях было заасфальтировано 24,3 тыс. м², уложено 47,4 тыс. м² тротуарной плитки, установлен 741 светильник, 436 лавок и скамеек, 57 элементов малых

архитектурных форм, 54 ед. спортивного и 118 детского игрового оборудования, оборудовано 6 фонтанов.

На реализацию мероприятий Проекта в 2020 году предусмотрено 349 млн. рублей:

342,895 миллионов рублей – федеральный бюджет

3,46 миллионов рублей – областной бюджет

3,498 миллионов рублей – бюджеты муниципальных образований.

В 2020 году планируется благоустроить 11 общественных пространств и 151 дворовую территорию.

Мероприятия по благоустройству общественных и дворовых территорий будут реализованы до 31.12.2020.

На реализацию федерального проекта «Чистая вода» на 2020 год выделены средства в объеме 21 730 029,00 рублей, из них

федеральный бюджет – 21 297 600,00 рублей;

областной бюджет – 215 128,00 рублей;

местный бюджет – 217 301,00 рублей.

В 2020 году в рамках указанного проекта реализуется строительство централизованного водоснабжения заливной части города Унеча (2 очередь) 2 этап. Строительство начато в 2019 году.

В рамках проекта строятся: сети водоснабжения 2,437 км, 2 скважины, 2 насосных станций 1-го подъема, 2 резервуара чистой воды объем - 313 м³, 1 насосная станция - 2-го подъема.

Реализация проекта позволит обеспечить централизованным качественным водоснабжением 2400 человек.

В заключение хотелось бы отметить, принятие мер по отселению граждан либо изъятие жилых помещений у собственников с предоставлением денежного возмещения или иного жилья является обязанностью органа местного самоуправления, неисполнение которой влечет применение соответствующих мер реагирования.

Уполномоченный по правам человека в Брянской области осознает сложность ситуации, в которой оказались муниципалитеты. Но и руководству органов местного самоуправления необходимо понимать, что с них никто не снимал обязанности по предоставлению муниципальных жилых помещений гражданам в целях переселения из аварийного и подлежащего сносу жилья. Эту обязанность необходимо выполнять надлежащим образом, не допускать нарушение конституционного права граждан на жилище.

Учитывая, что муниципальные образования Брянской области из-за ограниченных возможностей местных бюджетов не могут решить проблему жилищного обеспечения таких граждан самостоятельно, назрела необходимость выработки новых подходов к решению данной проблемы, привлечения и консолидации финансовых ресурсов на местном, областном и федеральном уровне в соответствии с полномочиями. Необходимо рассмотреть вопрос о решении проблемы программно-целевым методом.

Подводя итоги, хотелось бы надеяться, что принимаемые меры позволят, не дожидаясь принятия программ, планомерно переселять граждан из аварийных домов, достигших определенной степени физического износа.

Рекомендации

По результатам рассмотрения указанной темы Совет решил:

Рекомендовать Брянской областной Думе:

- рассмотреть возможность выступить с законодательной инициативой по внесению изменений в статьи 14-16 Федерального Закона от 06.10.2003 №131-ФЗ в целях закрепления обязанности по формированию маневренного жилищного фонда на территориях муниципальных образований;

- рассмотреть возможность внесения изменений в Закон Брянской области №25-З от 06.04.2010 в ч.3 ст.3 дополнив категорией граждан, указанной в п.3.1 ст.95 ЖК РФ, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Рекомендовать Правительству Брянской области:

- Рассмотреть вопрос о возможности разработки и принятия областной целевой программы, которая бы предусматривала предоставление субсидий бюджетам муниципальных образований области в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований, возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления по организации строительства муниципального жилищного фонда;

- рассмотреть вопрос о возможности увеличения доли софинансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

- рассмотреть вопрос об усилении контроля за ходом реализации федеральных и региональных программ по переселению граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда, за качеством жилых объектов, в которые будут переселяться граждане, в том числе при выдаче заключений и актов на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, чтобы полностью исключать наличие каких-либо недоделок и недостатков;

- рассмотреть вопрос финансирования муниципальных бюджетов в целях создания маневренного жилищного фонда для временного проживания отдельных категорий граждан.

Рекомендовать Департаменту ТЭК и ЖКХ Брянской области:

- рассмотреть вопрос организации контроля за соответствием установленным требованиям жилых помещений, предоставляемых гражданам в рамках реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

- осуществлять контроль за исполнением мероприятий, предусмотренных программами переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

- усилить контроль за деятельностью регионального оператора в части организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, полнотой и своевременностью осуществления действий, обеспечивающих реализацию региональной программы капитального ремонта;

- рассмотреть вопрос организации строительного контроля разработанной ПСД и при проведении работ;

- осуществлять взаимодействие с муниципальными образованиями, проводить постоянный мониторинг состояния домов, признанных аварийными, в целях актуализации реестра и программы.

Рекомендовать региональному фонду капитального ремонта Брянской области:

- своевременно информировать жильцов многоквартирных домов в части наличия предложений о сроках начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта;

- организовать и обеспечивать надлежащий контроль за качеством и своевременностью исполнения подрядными организациями договорных обязательств по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов;

Рекомендовать государственной жилищной инспекции Брянской области:

- осуществлять постоянный контроль за своевременным ремонтом общего имущества в многоквартирных домах и за управляющими организациями при осуществлении деятельности по управлению домом, за использованием и сохранностью жилищного фонда области, соответствием жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам;

- при выявлении оснований для признания МКД аварийным обращаться в органы местного самоуправления с заключением по результатам проверки для рассмотрения комиссией вопроса о дальнейшей эксплуатации дома.

Рекомендовать органам местного самоуправления:

- осуществлять постоянный мониторинг технического состояния МКД и муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования, принимать активное участие в формировании краткосрочной программы капремонта;

- соблюдать порядок создания межведомственных комиссий по оценке технического состояния жилищного фонда;

- обеспечить соблюдение комиссиями процедуры проведения оценки соответствия помещения требованиям, установленным в Положении, утв. постановлением Правительства РФ №47;

- соблюдать сроки рассмотрения заявлений о признании многоквартирных домов аварийными;

- при признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, выполнять положения ч. 10 ст. 32 ЖК РФ о предъявлении собственникам требований о сносе или реконструкции многоквартирного дома в разумный срок;

- соблюдать сроки отселения граждан из аварийных домов;

- своевременно организовывать и проводить аукцион, осуществлять заключение государственных и муниципальных контрактов на строительство и приобретение помещений для переселения граждан из аварийного фонда;

- исполнять требования законодательства при проведении капитального ремонта домов, признанных объектами культурного наследия;

- своевременно предоставлять в уполномоченные государственные органы власти информацию, необходимую для проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов и актуализации региональных программ;

- решать вопрос об утверждении сроков сноса домов, которые вошли в муниципальную адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, и своевременно проводить данные мероприятия;

- проводить техническое обследование жилых домов, включённых в Программу, для осмотра и выявления в техническом состоянии домов, угрожающих жизни и здоровью граждан факторов, и незамедлительно принимать меры;

- разработать и осуществить мероприятия по формированию маневренного жилищного фонда для временного проживания граждан.

Рекомендовать управляющим организациям в многоквартирном доме:

- проводить обследование общего имущества МКД, активно взаимодействовать с подрядчиком, региональным оператором, местной администрацией;

- инициировать проведение общего собрания собственников помещений в целях принятия решения о необходимости капремонта или перенесения сроков ремонта на более ранние в целях предупреждения обветшания и износа здания.

Рекомендовать ассоциации «Совет муниципальных образований Брянской области»:

- рассмотреть на очередном заседании ассоциации вопрос о реализации муниципальными образованиями области Федерального закона №185-ФЗ в части обеспечения своевременной и в полном объеме реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья.

Председатель экспертного Совета,
Уполномоченный по правам
человека в Брянской области



В.С. Тулупов

26	г. Стародуб	1	0	1 МКД	0	0	0	0	0
27	Стародубский район	2	3	2 ИЖС	0	1	1	0	0
28	Суземский район	0	2	2 ИЖС	0	2	1	1 ИЖС	0
29	Суражский район	1	0	0	1 МКД	0	0	0	0
30	Трубчевский район	1	1	1 МКД, 1 ИЖС	0	2	0	2 МКД	0
31	Унечский район	0	1	0	0	0	2	2 ИЖС	0
32	г. Фокино	0	0	0	0	0	0	0	0
	Итого:	31 МКД,	77	7 МКД, 54 ИЖС	5 МКД, 9 ИЖС	30 МКД, 3 ИЖС	32	6 МКД, 21 ИЖС	19 МКД