

Переселение из ветхого и аварийного жилья – проблема и реальность

Одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной реформы является проблема ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22 января 2002 года № 33 «О подпрограмме “Переселение граждан РФ из ветхого и аварийного жилищного фонда”» [1], входящей в состав федеральной целевой программы «“Жилище” на 2002–2010 годы», принят Закон Приморского края от 29.06.2004 № 124-КЗ О краевой целевой программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Приморском крае» на 2004–2010 годы [2]. 28.07.2004 в г. Находка принято Решение № 236 «Об утверждении программы “Переселение граждан муниципального образования город Находка из ветхого и аварийного муниципального жилого фонда” на период с 2004 по 2010 годы» [3].

По состоянию на 15 августа 2006 года в Находкинском городском округе признано ветхим и в аварийном состоянии 549 домов (из них: в г. Находка – 288 домов, п. Ливадия – 131 дом, п. Южно-Морской – 111 домов, п. Анна – 19 домов).

Порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции определен в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 [4].

Согласно указанному документу для признания вашего дома аварийным и подлежащим расселению вам необходимо обратиться с заявлением в межведомственную комиссию для

оценки жилых помещений в зависимости от того, к какому жилищному фонду (федеральному, краевому, муниципальному) относится ваш дом (пункт 42) (в г. Владивостоке такая комиссия создается при администрации города).

Вместе с заявлением на комиссию вам следует представить следующие документы: нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на помещения; технические паспорта на помещения, заключение специализированной организации, которая должна провести обследование дома. Также на комиссию желательно предоставить заявления, письма, жалобы жильцов на неудовлетворительные условия проживания (пункт 45).

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан. К таким факторам относятся:

- деформация фундамента, стен, несущих конструкций, что свидетельствует об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома;

- ухудшение эксплуатационных характеристик дома в связи с его физическим износом, что привело к снижению до недопустимого уровня надежности здания;

- изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилых помещений, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов (пункты 33–40).

Решение по вашему обращению комиссия должна оформить в виде заключения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 30 дней с даты регистрации заявления (пункт 46). На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправ-

ления издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании дома, сроках расселения жителей в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (пункт 49).

В случае признания дома аварийным и подлежащим сносу жильцам предоставляется либо новое жилье, либо денежная компенсация. Так, если вы являетесь нанимателем непригодной для проживания квартиры по договору социального найма, то в соответствии со ст. 86, 89 ЖК РФ [5] вам и членам вашей семьи будет предоставлено помещение, равнозначное ранее занимаемому.

Так, согласно ст. 86 ЖК РФ: «Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма».

Согласно ст. 89 ЖК РФ: «Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта».

В отношении собственников жилья порядок иной. Предоставить собственнику новую квартиру по договору социального найма не позволяет закон, поэтому собственник вправе рассчитывать только на денежную компенсацию. Выкупная стоимость изымаемого помещения определяется по соглашению сторон (собственника и уполномоченного органа РФ либо субъекта РФ, либо муниципального образования). При этом денежная компенсация включает в себя рыночную стоимость

жилья и все причиненные собственнику убытки, связанные с изъятием квартиры.

Хотелось бы отметить, что уполномоченный орган власти вправе предоставить собственнику взамен изымаемого помещения вместо денежной компенсации другое жилье по соглашению сторон.

На сегодняшний день решение о переселении граждан из ветхого и аварийного жилья осуществляется неоднозначно. Согласно части 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонта или реконструкции не подлежат. Однако и в этом случае «предоставление жилья» в нашем крае длится годами.

В докладе Уполномоченного по правам человека отмечено, что: «В ветхом и аварийном жилье в Приморье проживают 8400 семей. Фактически же таких намного больше. За 2006–2007 год из аварийного жилья выехало порядка 200 семей. За 2007 год из аварийного жилья выехало около 100 семей. Ясно, что такими темпами проблему с аварийным и непригодным жильем не решить. Нужны интенсивные действия на всех уровнях власти.

Впрочем, видимость таких действий создается вполне успешно... Так, в Приморье уже три года действует краевая целевая программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда. Но от планов до реального переселения – непреодолимая дистанция. То же самое – во Владивостоке. Программа по переселению из ветхого и аварийного жилищного фонда, принятая думой города еще в 2003 году, рассчитана до 2010 года, но пока носит декларативный характер, поскольку не профинансирована и наполовину» [6].

Одной из проблем переселения граждан из аварийного жилья является переселение собственников квартир. Так, например, в г. Большой Камень Приморского края простаивают

12 новых квартир, предназначенные для переселения из ветхого и аварийного жилья.

Дело в том, что переселить из ветхого или аварийного муниципального жилья, занимаемого гражданами по договору социального найма, проблем нет. А вот владельцы собственного (приватизированного) жилья должны позаботиться о себе самостоятельно. Им необходимо либо деприватизировать ветхое жилье (что зачастую невозможно, к примеру, из-за смерти либо отсутствия части собственников. Да и сама процедура деприватизации имеет дискриминирующий характер), либо оплатить разницу в рыночной стоимости старого и нового жилья.

О данной ситуации сегодня было еще раз напомнено на заседании комитета по экономической политике и собственности Законодательного Собрания Приморского края. Председатель Думы городского округа ЗАТО Большой Камень Сергей Москалюк, присутствующий на заседании, обратил внимание депутатов комитета на сложившееся положение.

Однако его предложение разрешить переселение без доплаты вызвало неоднозначную реакцию. Ведь тогда под общую «льготную» норму без доплаты смогут попасть и обеспеченные граждане, поскольку предлагаемые изменения в краевое законодательство будут действовать одинаково для всех жителей Приморского края. В результате было принято решение о дальнейшем обсуждении данной проблемы [7].

Во Владивостоке в производстве находятся около 300 судебных дел по поводу переселения горожан из ветхого и аварийного жилого фонда. Люди годами тщетно ждут исполнения судебных решений. Без таких решений администрация города вообще не рассматривает заявления граждан. По мнению адвоката Игоря Соловьева, должны быть возбуждены уголовные дела в отношении должностных лиц, которые не исполняют судебные решения, вступившие в законную силу. Соответствующая статья в УК РФ № 315 предусматривает

наказание в виде штрафа до 200 тысяч рублей. Должностное лицо может быть лишено свободы за это преступление сроком до двух лет.

Над людьми просто измываются. Очередность внеочередного предоставления жилья – страшный секрет. Администрация могла бы долевым участием строить новое жилье для решения проблемы расселения. Но это никому не нужно. В программе расселения, принятой Думой города, отсутствует возможность денежной компенсации стоимости не предоставленного благоустроенного жилья, в то время как в краевой программе такой вариант предусмотрен [8].

Таким образом, на сегодняшний день в сфере переселения граждан из аварийного жилья – две основные проблемы: первая – отсутствие финансирования при переселении из аварийных и ветхих квартир, занимаемых по договору социального найма. Второй проблемой является отсутствие законодательного регулирования порядка переселения собственников жилья, находящегося в ветхом или аварийном состоянии. Для решения второй проблемы необходимо законодательно закрепить положение в Жилищном кодексе РФ по аналогии со статьей 242 Гражданского кодекса РФ о реквизиции имущества и изложить ее в следующем виде:

«При признании жилья, принадлежащего на праве собственности, невозможным для проживания, имущество должно быть изъято в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества, исходя из средней стоимости 1 кв. м в регионе, либо по согласованию сторон предоставления иного равнозначного по метражу, годного для проживания жилья в районе проживания».

Список литературы

1. Постановление Правительства РФ от 22.01.2002 № 33 «О подпрограмме “Переселение граждан Российской Федерации

из ветхого и аварийного жилищного фонда», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 331.

2. Закон Приморского края от 29.06.2004 № 124-КЗ «О краевой целевой программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Приморском крае» на 2004–2010 годы» // Утро России. № 102 (3146). 2004. 10 июля.

3. Решение Думы г. Находка Приморского края от 28.07.2004 № 236 «Об утверждении программы «Переселение граждан муниципального образования город Находка из ветхого и аварийного муниципального жилого фонда» на период с 2004 по 2010 годы» (Вместе с «Реестром ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда» и «Перечнем основных нормативно-правовых документов к программе «Переселение граждан муниципального образования город Находка...»») // Ведомости Находки. № 13–14 (98–99). 25 августа 2004 года.

4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Российская газета. № 28. 2006. 10 февраля.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. № 1. 2005. 12 января.

6. На что жалуемся? // Утро России. 2008. 16 апреля.

7. В Большом Камне простаивают 12 новых квартир / ПРИМА МЕДИА [www.primamedia.ru] 2.09.2008.

8. Елена Астафурова. Владивостокцы живут в «несуществующих» домах // Комсомольская правда. Дальний Восток. 2007. 26 июня.