

УЛАН-УДЭ

Правовое обеспечение деятельности Администрации г. Улан-Удэ и ее структурных подразделений осуществляется Правовым комитетом Администрации г. Улан-Удэ, за каждым структурным подразделением закреплены специалисты Правового комитета, при отдельных структурных подразделениях созданы правовые отделы, такие как правовой отдел по развитию инфраструктуры, правовой отдел по имущественным отношениям, правовой отдел по земельным отношениям, правовой отдел по вопросам социальной сферы.

При реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда возникли следующие проблемы.

Переселение граждан осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» за счет средств Фонда, средств республиканского и городского бюджета.

Общий объем финансовой поддержки Фонда определяется исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, установленной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для целей расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета. В действующей программе переселения стоимость 1 кв.м. предусмотрена в размере 65 тыс. руб.

При реализации программы переселения в связи со значительным ростом цен на рынке недвижимости формируется дефицит финансирования в связи с расхождением стоимости 1 кв.м. жилого помещения, предусмотренной программой переселения, и рыночной стоимости, определенной при заключении соглашения об изъятии жилого помещения либо установленной по решению суда. Рост стоимости 1 кв.м. жилого помещения в среднем составляет 20%. Следует отметить, что с момента подачи заявки на предоставление финансовой поддержки и реализацией мероприятий по переселению проходит в среднем 2-3 года.

Компенсационный характер программы переселения предполагает переселение граждан в равнозначное жилое помещение, в том числе по его стоимости, что влечет переселение граждан по факту в такой же аварийный или близкий к такому состоянию жилищный фонд.

В связи с чем, граждане в целях увеличения выкупной стоимости обращаются в суд об оспаривании размера возмещения за изымаемые жилые помещения. Суды не принимают во внимание положения ч. 7. ст. 56.8. ЗК РФ, в соответствии с которой размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости, назначают новую судебную оценочную экспертизу на момент рассмотрения спора. В связи с ростом стоимости 1 кв.м. жилого помещения возникают дополнительные расходы городского бюджета по возмещению за изымаемое помещение, которые не учтены в размере финансовой поддержки Фонда.

В 2022 г. сложилась судебная практика по удовлетворению исков собственников жилых помещений о предоставлении равнозначного жилого помещения взамен изымаемого. При этом судами не учитывается предусмотренный частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса зачет стоимости изымаемого помещения при предоставлении другого равнозначного жилого помещения. Неправильное применение судами норм

материального права влечет незаконное возложение на органы местного самоуправления обязанности по предоставлению жилого помещения без зачета стоимости изымаемого помещения, тем самым суды незаконно освобождают собственника изымаемого жилого помещения от доплаты разницы в стоимости жилых помещений, возложив такую обязанность на муниципалитет. При этом зачастую решения суда неисполнимы в виду невозможности приобретения равнозначного жилого помещения по установленной выкупной стоимости, отсутствия на рынке недвижимости такого жилья.

Также следует отметить, что в последующем собственники предъявляют к органам местного самоуправления требования о взыскании судебных расходов за оказание юридических услуг представителями, расходы на проведение судебной оценочной экспертизы и по оплате госпошлины, что возлагает на городской бюджет дополнительные расходы.

При переселении нанимателей из жилых помещений Администрация г. Улан-Удэ столкнулась с проблемой доведения параметров жилого помещения до нормативных требований к жилому помещению, подлежащему предоставлению по договору соцнайма, в том числе по площади жилых помещений, наличию вспомогательных помещений. При этом в объеме финансовой поддержки учтена фактическая площадь и параметры изымаемых жилых помещений, соответственно доведение жилого помещения до нормативных требований также влечет дополнительные расходы городского бюджета.

Такая ситуация влечет негативные последствия для органов местного самоуправления: необходимость выделения (отвлечение) дополнительных средств городского бюджета, затягивание сроков переселения, неэффективность расходов на проведение досудебной оценки, которая судами не принимается в виду ее неактуальности, на возмещение судебных расходов.

Не были решены в 2022г. вопросы, связанные с неправильным применением и толкованием норм права при возложении обязанности на органы местного самоуправления по ликвидации мест несанкционированных твердых коммунальных отходов.

Судами не применяются подлежащие применению положения пункта 1 статьи 24.6 Федерального закона РФ от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – ФЗ№89), предусматривающие обязанность регионального оператора по транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов на территории субъектов РФ в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами. Судами не учитывается обязанность регионального оператора по ликвидации мест несанкционированного размещения твердых коммунальных отходов.

Выводы судов об обязанности органов местного самоуправления ликвидировать несанкционированные свалки мотивированы тем, что органы местного самоуправления осуществляют функцию собственника на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, на основании положений пункта 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункта 7.8 ГОСТ 30772-2001. Межгосударственный стандарт. Ресурсосбережение. Обращение с отходами. Термины и определения, введенный Постановлением Госстандарта России от 28.12.2001 г. №607-ст, а также полномочиями по охране окружающей среды.

Данные выводы прямо противоречат полномочиям органов местного самоуправления в области обращения с твердыми коммунальными отходами, установленным статьей 8

Федерального закона РФ №89-ФЗ, положениям статьи 218 Гражданского кодекса, которыми определен исчерпывающий перечень оснований возникновения права собственности, основаны на неправильном толковании пункта 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ, которым предусмотрено полномочие органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, но не определяет, что земельные участки являются муниципальной собственностью.

Законодательством не раскрыто понятие участия в организации указанной деятельности (пункт 14 части 1 статьи 15, пункт 24 части 1 статьи 16 Федерального закона РФ от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»), что толкуется судами не в пользу органов местного самоуправления.

На территории г. Улан-Удэ проблема обеспечения жильем помещением граждан, вставших на учет на улучшение жилищных условий до 1 марта 2005 г., но не являющихся малоимущими, осуществляется в судебном порядке за счет должника Администрации г. Улан-Удэ. Считаем данную практику порочной.

Для возникновения с 01.03.2005 жилищного правоотношения социального найма жилого помещения, в частности муниципального жилищного фонда, по смыслу ч. 1 ст. 49 ЖК РФ, необходимо наличие таких юридических фактов, как малоимущность и нуждаемость в жилом помещении (Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2009 N 1368-О-О).

Между тем, требования данной нормы в судебной практике не учитываются и не применяются.

Вместе с тем, обеспечение отдельных категорий граждан, принятых на учет на улучшение жилищных условий до 01.01.2005г., осуществляется субъектами РФ в рамках наделения их Российской Федерацией государственными полномочиями. При этом, считается что обеспечение жильем, вставших на учет до 01.01.2005г. является обязательством Российской Федерации.

Так, в соответствии со ст. 28.2 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки инвалидов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года. Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению указанных мер социальной поддержки предусматриваются в федеральном бюджете в виде субвенций.

Также, в соответствии со ст. 23.2. Федерального закона от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах" Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по обеспечению жильем в соответствии со статьями 14, 16 и 21 указанного Федерального закона категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учет до 1 января 2005 года. Средства на реализацию передаваемых полномочий предусматриваются в федеральном бюджете в виде субвенций.

Учитывая изложенное, считаем, что Российская Федерация фактически признает себя обязанной по обеспечению жильем граждан, принятых на учет на улучшение жилищных условий до 01.01.2005г. и наделила данными государственными полномочиями в отношении отдельных категорий граждан субъекты РФ. Иные же граждане, не

относящиеся к этим льготным категориям, обеспечиваются за счет муниципального жилищного фонда, что налагает на органы местного самоуправления дополнительные расходы.

Полагаем, что данные проблемы возникают и в других муниципальных образованиях, в связи с чем подлежат обсуждению на мероприятиях АСДГ с целью выработки позиции АСДГ и защиты интересов муниципальных образований.