

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. Однако, неоднократно имели место быть случаи отказа собственников аварийного жилья заключить соглашение о мене, по причине несогласия с местом расположения жилого помещения в черте г. Улан-Удэ, удаленности транспортной доступности в сравнении с изымаемым жилым помещением, удаленности от образовательных и дошкольных учреждений, которые посещают дети и т.п.

Согласно судебной практики по рассмотрению исков органов местного самоуправления к собственникам аварийного жилья об обязанности заключить соглашение о мене жилых помещений, суды отказывают в удовлетворении заявленных исковых требований органам местного самоуправления, ссылаясь на положения ст. 421 Гражданского кодекса РФ (свобода договора) и ч. 8 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которой взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение может быть предоставлено только при наличии соглашения с собственником аварийного жилья, а поскольку собственник намерения заключить такое соглашение выразил, то по мнению суда соглашение достигнуто не было.

В настоящее время аналогичное решение вынесено Октябрьским районным судом г. Улан-Удэ, которым в удовлетворении исковых требований Комитета к собственнику аварийного жилья отказано. В настоящее время Комитетом на данное решение подана апелляционная жалоба.

Кроме того, собственниками аварийного жилья, которым по судебному решению Комитет обязан предоставить другое жилое помещение, поданы заявления в судебные органы об изменении способа и порядка исполнения решения суда, путем взыскания с Комитета денежных средств, которые судами также оставлены без удовлетворения.

Сложившаяся ситуация негативно влияет на исполнение Программы переселения, поскольку срок ее реализации закончился 31.12.2023 года, а также нарушает права и законные интересы органа местного самоуправления по исполнению судебных постановлений, так как заключение соглашения о мене является единственным способом, предусмотренным действующим законодательством, а именно, способом юридического оформления предоставления жилого помещения в собственность гражданам взамен изымаемого жилого помещения.

Также необходимо отметить, что невозможность исполнить действующую Программу переселения в силу указанных причин, не дает возможность в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" перейти к следующему этапу ее реализации.

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 субъектов 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.