

Валерий Лукин:

«Решения власти должны быть в пользу граждан»

Абстрактное и довольно приевшееся понятие «права человека» сегодня в Иркутской области приобретает новый смысл. Эта тема стала главной, и ее обсуждают не профессора юриспруденции с университетских кафедр, не партийные бонзы, а самые обыкновенные люди. Как говорится, у кого что болит... А болит у жителей Кеуля, Невона и других небольших местечек, которые будут затоплены в результате ввода в эксплуатацию Богучанской ГЭС. О том, как соблюдаются права человека при переселении людей из зоны затопления водохранилища, мы сегодня беседуем с омбудсменом Иркутской области Валерием Лукиным.

— Валерий Алексеевич, сколько людей должно быть переселено из Кеуля?

— На территории Иркутской области в зону затопления БогЭС попадает не только Кеуль. Необходимо предусмотреть переселение жителей из 606 строений, из них 88 домов находятся в Невоне, 89 — в Усть-Илимске, остальные — в Кеуле.

Сейчас построено 429 квартир. По данным Дирекции по подготовке к затоплению ложа водохранилища Богучанской ГЭС, фактически необходимо возвести 513 квартир. Такая разница между количеством домов в зоне затопления и предоставляемыми взамен квартирами возникла, в том числе, из-за того, что свыше 80 строений на территории будущего водохранилища не имеют собственников и прописанных там граждан. Всего же нужно переселить 1726 человек. Но это не окончательная цифра.

Все вопросы по переселению из зоны затопления регулируются региональным законом «Об отдельных мерах по подготовке части территорий Иркутской области к затоплению», принятым в спешке в июне 2011 года. Закон устанавливает дополнительные меры поддержки граждан в связи с переселением. Но, к сожалению, я не раз говорил, что дополнительные меры предусмотрели, а вот основные — нет, которые, кстати, должны были определить и профинансировать фактические заказчики строительства ГЭС.

В соответствии с жилищным кодексом, когда земля изымается для государственных или муниципальных нужд, граждане об этом должны быть письменно извещены за год. У нас такого оповещения не было. Кроме того,

собственники земельных наделов и строений должны получить полную компенсацию.

Тот вариант областного закона, который первоначально был принят, недостаточно учитывал интересы вынужденных переселенцев. Позже в результате поправок (их вносили пять раз!) в какой-то мере это было исправлено, но не до конца, о чем свидетельствуют жалобы, которые продолжают ко мне поступать от жителей Кеуля, Невона и Усть-Илимска.

— Сколько переселенцев обратилось к вам за помощью?

— Всего в аппарат уполномоченного по правам человека поступили 52 письменные жалобы. Граждане обращаются за помощью, получив отказ на свои просьбы в министерстве строительства и дорожного хозяйства Иркутской области.

Все обращения я обобщил, в том числе те, которые были получены мною лично во время поездки в Кеуль и Усть-Илимск. Свои предложения по решению существующих проблем по переселению из зоны затопления БогЭС я направил губернатору Иркутской области Сергею Ерощенко. Насколько мне известно, над этими замечаниями работают.

Полагаю, для удовлетворения части требований граждан необходимо будет вносить изменения в областной закон.

— В чем состоят основные проблемы, с которыми обращаются к вам люди?

— В региональном законе, касающемся переселения из зоны затопления, закреплен институт прописки. На выделение жилья могут претендовать те жители Кеуля, которые были прописаны в поселке до 2011 года, то есть до вступления в силу означенного областного закона. Но часть граждан по различным причинам не смогли прописаться. Люди подавали заявления с просьбами о прописке, а глава Кеульского поселения Николай Штанько отказывал им в этом. Я уверен, он превысил свои полномочия.

Просьбы этих граждан нужно отдельно рассмотреть и учесть их интересы.

Еще одна категория граждан, которым тоже отказали в предоставлении жилья, это те, которые родились и выросли в Кеуле, создали семью, но из-за безработицы вынуждены были уехать и, естественно, сменили прописку. Необходимо очень внимательно



проанализировать обращения, поступившие от этих людей. И, возможно, включить их в программу переселения.

Третья категория жалоб поступила от жителей Кеуля, которые из-за удаленности поселка

от учебных заведений отправили своих детей для получения образования в родственникам, например, в Усть-Илимск. При переселении из зоны затопления эти граждане получают квартиры меньшей площади, поскольку их

дети не берутся в расчет. Такой подход при выделении нового жилья противоречит, на мой взгляд, семейному кодексу, по которому местом жительства детей считается место проживания их родителей.

Существует и проблема с гарантией прав собственности граждан. Так, в Кеуле есть люди, имеющие одну вторую или одну третью долю дома в собственности, они сами в этих строениях не проживают, прописаны в других местах. Но, тем не менее, эти граждане — собственники и имеют право на компенсацию за свою долю. Пока в областном законе эти тонкости не учитываются.

— За каждым из обращений стоит чья-то человеческая судьба, благополучие целой семьи...

— К сожалению, случаются и трагические истории. Есть у меня среди обращений одно письмо от брата и сестры, получивших дом в Кеуле от своего дяди еще 15 лет назад. Они не оформили все документы вовремя. Право собственности на дом зарегистрировали после 2011 года. И на свои просьбы о предоставлении жилья вне зоны затопления получили ответ из областного министерства строительства, что им ничего не положено. В обращении ко мне этот мужчина писал, что от такого отношения власти к человеку может и инфаркт случиться... Во время моей рабочей поездки в Кеуль я позвонил по оставленному в письме номеру телефона, чтобы лично встретиться и обсудить проблему, и мне сестра этого мужчины ответила, что как раз девять дней, как ее брат умер. Он дом оформил на себя. И что теперь делать бедной женщине? Вот такие неординарные проблемы приходится разбирать. И здесь решения власти, на мой взгляд, должны быть в пользу граждан.

Или вот еще пример: ко мне поступили три заявления от людей, живущих в Кеуле на съемных квартирах. Они бы, глядишь, и дальше жили, но встала проблема переселения, собственники жилья, конечно, отстаивают только свои интересы. А этим людям куда деваться? Они много лет прожили в Кеуле. Формально никто им ничего не должен. Но разве можно относиться к людям, своим гражданам, только формально? Их проблему тоже надо решать, это будет справедливо.

— Есть вопросы, которые вам не удается решить?

— Да. Сейчас по закону существует возможность предоставлять несколько квартир переселяемым гражданам, если общая площадь, на которую они претендуют, превышает 100 квадратных метров. Я вносил в Законодательное Собрание предложение снизить порог хотя бы до 90 квадратных. Но мою поправку отклонили. Сейчас в телесюжетах показывают счастливых новоселов, въехавших в квартиры в «Луговом», когда родители и дети оказались соседями по лестничной клетке. Отдельная жилплощадь, все счастливы. Но ведь и другие примеры имеются, когда в одной квартире оказалось четыре поколения одной семьи. Наверное, это не представляет интереса для журналистов.

— Претензии по качеству предоставляемого жилья переселенцев поступают?

— Качество, безусловно, должны оценивать сами люди. Одному

кажется хорошо, другому — плохо. Это достаточно субъективные мнения. На совещании в министерстве строительства и дорожного хозяйства Иркутской области я предложил, чтобы в каждом подъезде, где имеются переселенцы, разместили бы информацию с контактными телефонами, куда обращаться людям, если обои отклеились или возникли проблемы с сантехникой. Мое предложение фирма-застройщик «Лугового» реализовала.

Я также обратил внимание на то, что при строительстве не учитывались требования строительных правил: жилье должно быть доступно для маломобильных групп населения. Ни один дом для переселенцев не оборудован пандусами. А ведь переезжают люди преклонного возраста, есть инвалиды, мамы с колясками.

Еще один недостаток. В соответствии со строительными нормами жилье, предоставляемое вынужденным переселенцам, должно быть оборудовано плитами для приготовления пищи. У нас ни одна квартира так не оснащена. Я ставил вопрос перед губернатором области. Он обещал решить эту проблему, но пока практических шагов его подчиненные не сделали.

Серьезное отставание наблюдается по созданию объектов соцкультбыта. Граждане переезжают в «Луговое», а там нет ни поликлиники, ни детского сада. Обещают к концу года решить эти проблемы, правда, «конец года» — понятие растяжимое.

— Сколько квартир еще не построено?

— По моим оценкам, и их пока не оспаривают, около 100 квартир. Времени для их возведения осталось очень мало.

— А есть те, кто вообще не хочет переселяться?

— Да, в Кеуле немало людей, которые психологически не могут смириться с необходимостью переезда. У них жизнь прошла в поселке, родились и выросли дети. На совещаниях в министерстве строительства, бывает, с насмешкой некоторые говорят об этих людях, что они бизнес стремятся сделать на своем переезде из зоны затопления. А я был там и видел, что ими правит никак не корысть. Советую всем чиновникам почитать «Прощание с Матерой». Там ясно показано, какие душевные терзания переживает человек, отрываясь от своих корней.

К сожалению, при решении социальных проблем исполнительная власть нередко исходит из минимизации финансовых расходов, а не из требований законодательства и социальной справедливости. Я очень надеюсь, что нам совместно с правительством региона и губернатором удастся преодолеть сложные моменты в вопросах переселения людей из зоны затопления БогЭС. Именно на это отдельно обратил внимание Президент РФ Путин 15 октября 2012 года во время участия в пуске первых агрегатов БогЭС в техническую эксплуатацию.

Подготовила
Алена Сабирова

19 ФЕВРАЛЯ Государственная Дума стремительно, сразу в трех чтениях приняла поправку в Жилищный кодекс РФ о продлении бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2015 года. Хотя еще за месяц до этого ничто, как говорится, не предвещало. Руководители федеральных и региональных структур заявляли, что 1 марта наступит конец 20-летнего марафона. Кто не успел, тот опоздал. Правда, ранее была принята поправка о продлении приватизации для военнослужащих, десятки тысяч которых стоят в очередь на получение квартиры по федеральной программе.

Но, как обычно, за месяц до отмены приватизации переносились уже дважды) начался ажиотаж. Гонорары посредников, занимающихся оформлением документов, увеличились в разы, еще раз в БТИ занимали в 6 утра, прямо как в старые советские времена.

Позтому, когда президент Владимир Путин в середине февраля заявил, что «все должны быть поставлены в равные условия... Будет целесообразным и справедливым для всех сделать один и тот же срок, то есть и для гражданских лиц продлить на два года», это было с энтузиазмом воспринято всеми четырьмя думскими фракциями. Они одновременно внесли в Думу соответствующую поправку.

При этом, по словам председателя комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галины Хованской, на рассмотрении ее комитета находилось шесть законопроектов с разными сроками продления. Заместитель председателя комитета по бюджету Оксана Дмитриева настаивала на пятилетнем сроке, так как очередники из ветхого и аварийного жилья за два года не успеют получить квартиры и лишится права

Приватизационный марафон

на бесплатную приватизацию. На этом же сроке настаивала и руководитель постоянной комиссии по гражданскому участию в модернизации экономики президентского Совета по правам человека Ирина Хакамада.

У Галины Хованской была другая позиция: «Конечно, срок в 2 года небольшой, Мои коллеги по Думе предлагали сделать 5 лет, у меня несколько иная точка зрения — логика есть в продлении на 3 года, потому что нами было продлено действие закона о Фонде содействия реформированию ЖКХ на три года». За это время, считает депутат, можно было бы решить проблему переселения из ветхого жилья.

Заместитель Хованской, депутат от партии «Единая Россия» Елена Николаева, напротив, уверена, что продление срока приватизации на два года действительно дает возможность всем реализовать свое право на бесплатную приватизацию. Николаева согласна, что проблема ветшания жилого фонда требует особого внимания. «Но продлевать бесплатную приватизацию для отдельных категорий граждан было бы антиконституционным решением. Поэтому предложение президента о продлении бесплатной приватизации для всех было бы оптимальным решением», — заявляла она.

По данным Росстата сегодня в России приватизировано 76% жилья. В Иркутской области этот процент примерно совпадает с общероссийским — 75,5%.

Чем же отличаются условия проживания собственника квартиры от арендатора муниципальной?

Главное преимущество приватизированной квартиры очевидно — ее мож-

но продать. Ну, еще предложить в качестве залога при оформлении кредита. Но в остальном — найдите 10 отличий... То есть плата за коммунальные услуги, содержание жилья — точно такая же, как у арендаторов. Условная сумма за найм уравнивается таким же небольшим налогом на имущество.

Генеральный директор Иркутского областного некоммерческого партнерства СРО «Содружество ЖКХ» Михаил Дамешек считает: «На протяжении последних лет государством проводится планомерная политика, направленная на формирование у собственника чувства хозяина жилого помещения многоквартирного дома».

То есть квартировладелец должен нести ответственность не только за свои квадратные метры, но и за все общее имущество. Но ведь точно такую же ответственность несут и жильцы по найму, которым муниципалитеты делегировали эту обязанность.

В начале 90-х бывшим советским гражданам было трудно привыкнуть к тому, что если у тебя потек кран или появились другие проблемы с сантехникой, то ты как собственник должен решать их сам. Очень скоро это стало нормой и для жильцов-арендаторов.

Если ты живешь в муниципальной квартире, то не надо ждать, что муниципалитет отправит тебе своего сантехника бесплатно менять унитаз. Все сам!

Теперь к этому привыкли. С квартирой — ладно, в конце концов, это моя крепость. Но то, что тебе принадлежит 6 ступеней лестницы в подъезде, 20 квадратных метров крыши, 7 — чердака и так далее, осознать труднее. Коллективный разум — категории иррациональный разум — категории иррациональные. Границы ответственности очень размыты, и последние скандалы в сфере ЖКХ, связанные с новыми правилами оплаты коммунальных услуг, наглядно это продемонстрировали. Контролировать общедомовые расходы в одиночку — дело неподъемное.

Собственники квартир в ближайшее время ждут еще одно испытание — повышение налога на недвижимость. Эксперты говорят об этом, как о деле решенном. Если ваша жилплощадь больше 20 квадратных метров, то налог будет составлять 1% не от стоимости по данным БТИ, а по кадастровой оценке. Хотя, с другой стороны, возможно и увеличение платы за найм, которая будет зависеть от степени изношенности дома и наличия льгот у арендатора. Но зато, по словам Елены Николаевой, «собственник обязан за свой счет проводить все ремонты, включая капитал-

ный, в то время как в жилье соцнайма ремонт производится за государственный счет».

Сегодня набирает обороты и противоположная тенденция — увеличилось обращение граждан о деприватизации. Разумеется, это явление не носит такого массового характера, и тем не менее... В Иркутской области только за последний год расторгнут 41 договор на приватизацию жилья.

Галина Хованская сообщила, что фракция «Справедливая Россия» под-

СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ЖДЕТ ЕЩЕ ОДНО ИСПЫТАНИЕ — ПОВЫШЕНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ. ЕСЛИ ВАША ЖИЛПЛОЩАДЬ БОЛЬШЕ 20 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, ТО НАЛОГ БУДЕТ СОСТАВЛЯТЬ 1% НЕ ОТ СТОИМОСТИ ПО ДАННЫМ БТИ, А ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ.

готовила законопроект о деприватизации. В ближайшее время он будет внесен на рассмотрение Госдумы. Хованская отметила, что многие граждане беспокоятся, смогут ли они справиться с платой за жилье. И людям надо оставить возможность для приватизации. В законопроекте предлагается разрешить деприватизацию беспрочно.

Понятно, что бесплатной приватизацией квартирный вопрос не решить. Председатель по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Общественной палаты РФ Светлана Разворонтова считает, что зачастую владельцы жилья в России имеют смутное представление о своих правах и обязанностях, и новый сдвиг сроков оформления жилья в собственность лишь усугубит проблемы ЖКХ. В качестве оптимального варианта эксперт видит развитие в стране института арендного жилья.

Здесь можно напомнить о концепции министра по жилищной политике, энергетике и транспорта Иркутской области Петра Воронина, ушедшего из жизни в прошлом году. Он разработал и активно продвигал проект «Доходные дома», который осуществлялся бы на основе частно-государственного партнерства с обоснованной арендной платой.

Нигде в мире нет бесплатной приватизации. Да и собственная дома в Европе, например, есть только у 40% населения, остальная часть арендует квартиры. Потому что принято жить там, где работаешь. А у нас — работать там, где живешь.

Ольга Тимофеева