

**Обеспечение доступности жилого помещения для инвалидов
(постановление Правительства Российской Федерации
от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых
помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом
потребностей инвалидов»)**

*Специальный доклад Уполномоченного
по правам человека в Ханты-Мансийском
автономном округе – Югре
Натальи Васильевны Стребковой
(декабрь, 2018)*

Для обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, постановлением Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 утверждены соответствующие Правила (далее – Правила обеспечения условий доступности).

Доступность обеспечивается посредством приспособления жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалида. Для оценки приспособления проводится обследование комиссией соответствующего уровня (федеральной, региональной, муниципальной) в зависимости от принадлежности жилищного фонда. Стоит отметить, что обследование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности инвалидам, в соответствии Правилами обеспечения условий доступности осуществляется муниципальной комиссией. По результатам работы комиссии оформляется акт обследования. Если в нем содержится вывод об отсутствии технической возможности для приспособления жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме без изменения существующих несущих и ограждающих конструкций путем реконструкции или капитального ремонта, то комиссия выносит решение о проведении проверки экономической целесообразности такой реконструкции или ремонта. В результате проверки комиссия принимает решение о целесообразности, либо нецелесообразности проведения ремонта и реконструкции.

Заключение об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме является основанием для признания жилого помещения инвалида в установленном законодательством Российской Федерации порядке непригодным для проживания.

Согласно части 2 статьи 57 ЖК РФ граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат, имеют право на внеочередное предоставление жилого помещения на условиях договора социального найма. В данном случае следует учитывать требования жилищного законодательства в части предоставления жилого помещения на условиях договора социального найма только малоимущим и нуждающимся гражданам.

В Правилах проведения проверки экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.02.2017 № 583 п/р (далее – Правила), принятых в дополнение к Правилам обеспечения условий доступности для инвалида, указано на возможность предоставления инвалиду и (или) членам семьи инвалида в собственность нового (иного) жилого помещения, приспособленного с учетом потребностей инвалида и равнозначного по общей площади и месторасположения занимаемому жилому помещению, при условии одновременной передачи принадлежащего инвалиду и (или) членам семьи инвалида жилого помещения в государственную или муниципальную собственность.

В соответствии с Правилами обеспечения условий доступности для инвалида финансирование мероприятий по приспособлению жилого помещения инвалида к потребностям инвалида должно осуществляться за счет средств соответствующих бюджетов в соответствии с утвержденными государственными и муниципальными программами, направленными на обеспечение социальной поддержки инвалидов.

Прямое указание на обязанность финансирования мероприятий по приобретению жилых помещений, в целях последующего обмена на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности инвалиду, как Правила обеспечения условий доступности для инвалида, так и федеральное законодательство не содержат, что вызывает неопределенность и неоднозначную позицию у органов государственной власти и органов местного самоуправления по необходимости выработки механизмов реализации жилищных прав инвалидов – собственников жилых помещений.

В целях получения разъяснений возможных механизмов обеспечения реализации прав инвалидов – собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания, на замену жилых помещений Уполномоченным по правам человека направлено обращение в

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в том числе с просьбой выразить рекомендации в части разработки и принятия нормативных правовых актов, устанавливающих механизм реализации прав инвалидов на обмен жилого помещения органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Позиция Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (ответ прилагается) такова: «Учитывая, что финансирование мероприятий по приспособлению жилого помещения инвалида к его потребностям осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации и Правила обеспечения условий доступности применяются, в том числе и к жилым помещениям, находящимся в частной собственности, обеспечение инвалида новым жилым помещением, в случае отсутствия технической возможности для приспособления жилого помещения к потребностям инвалида, относится к полномочиям органов местного самоуправления и исполнительных органов государственной власти».

На очередном заседании созданной при Уполномоченном по правам человека в Югре рабочей группы по вопросам реализации жилищных прав отдельных категорий граждан, проживающих на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в июне 2018 года принято решение рекомендовать Департаменту социального развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в рамках координации мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов с учетом их потребностей:

активизировать работу по координации мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов с учетом их потребности в рамках реализации норм постановления Правительства РФ от 09.07.2016 № 649;

провести (до 1 августа 2018 года и далее с периодичностью не реже одного раза в квартал каждого календарного года) оценку и анализ состояния дел в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре по обеспечению условий для реализации жилищных прав инвалидов в соответствии с постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 № 649, в том числе в части:

принятия органами местного самоуправления правовых (нормативных правовых) актов, направленных на реализацию мероприятий по обеспечению условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

исполнения органами местного самоуправления мероприятий, направленных на обеспечение условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, в том числе мероприятий по мене (замене) жилого помещения, находящегося в пользовании инвалида, как на условиях социального найма, так и в собственности;

направить результаты анализа состояния дел по обеспечению условий для реализации жилищных прав инвалидов в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре в соответствии с постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 Уполномоченному по правам человека в автономном округе и (при необходимости) в прокуратуру Ханты-Мансийского автономного округа – Югры для принятия соответствующих мер реагирования, направленных на исполнение должностными лицами органов местного самоуправления требований законодательства.

Данные, представленные Департаментом социального развития автономного округа на запрос Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации по состоянию на ноябрь 2018 года, содержат следующие статистические показатели (таблица 8):

Таблица 8

1	Количество обследованных в 2017-2018 годах жилых помещений, занимаемых инвалидами в домах регионального или муниципального жилищного фонда, в том числе:	
	<i>входящих в состав жилищного фонда субъектов Российской Федерации</i>	58
	<i>входящих в состав муниципального жилищного фонда</i>	942
	<i>входящих в состав частного жилищного фонда</i>	4511
1.1	приспособленных по результатам обследования для проживания с учетом потребностей инвалидов	30
1.2	признанных непригодными для приспособления и, в связи с этим для проживания в них инвалидов	111
1.3	количество данных инвалидов, поставленных в очередь для получения приспособленных жилых помещений по договору социального найма	12
2	Количество инвалидов, находящихся в очереди на улучшение жилищных условий из числа вставших на учет до 1 января 2005 года	973

Проведенный Департаментом социального развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры повторный анализ об обеспечении условий для реализации жилищных прав инвалидов по состоянию на 1 октября 2018, по результатам мониторинга реализации постановления Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» показал следующее.

Отсутствуют правовые акты (нормативные правовые акты):

утверждающие муниципальную комиссию в сельском поселении Солнечный Сургутского района;

утверждающие план мероприятий по приспособлению жилых помещений для инвалидов в 18 муниципальных образованиях (г.п. Игрим, с.п. Хулимсунт, с.п. Лемпино, г.п. Излучинск, с.п. Аган, с.п. Зайцева Речка, с.п. Уньюган, г.п. Зеленоборск, г.п. Таежный, г.п. Коммунистический, г.п. Пионерский, г.п. Советский, г.п. Малиновский, с.п. Алябьевский, г.п. Федоровский, с.п. Солнечный, города Ханты-Мансийск и Югорск);

В муниципальных образованиях автономного округа на 01.10.2018 от общего количества жилищного фонда, занимаемого инвалидами, муниципальными комиссиями обследовано только 18 % жилищного фонда, при этом, от общего количества жилых помещений муниципального жилищного фонда, занимаемых инвалидами на условиях социального найма, обследовано - 58,8 %, от общего количества частного жилищного фонда обследовано только – 18 %.

Следует отметить, что **наибольшая доля обследованных жилых помещений инвалидов** от общего количества жилых помещений, занимаемых инвалидами, по состоянию на 01.10.2018 наблюдается в следующих муниципальных образованиях автономного округа:

Советский район - 83,4 % муниципального жилищного фонда (126 жилых помещений), 75 % частного жилищного фонда (687 жилых помещений);

Белоярский район – 98 % муниципального жилищного фонда (49 жилых помещений), 78,7 % - частного жилищного фонда (540 жилых помещений);

Ханты-Мансийский район - 88,4 % муниципального жилищного фонда (84 жилых помещения), 78,3 % частного жилищного фонда (357 жилых помещений);

Октябрьский район – 100 % муниципального жилищного фонда (13 жилых помещений), 41,1 % частного жилищного фонда (417 жилых помещений);

Березовский район - 73,4 % муниципального жилищного фонда (69 жилых помещений), 65,4 % - частного жилищного фонда (189 жилых помещений);

город Ханты-Мансийска – 100 % муниципального жилищного фонда (104 жилых помещения), 49,2 % частного жилищного фонда (860 жилых помещений)

город Лангепас – 100 % муниципального жилищного фонда (6 жилых помещений), 100% частного жилищного фонда (108 жилых помещений)

город Нягань – 65,3 % муниципального жилищного фонда (231 жилое помещение), но 2,8 % частного жилищного фонда (58 жилых помещений);

Наименьшая доля обследованных жилых помещений инвалидов от общего количества жилых помещений, занимаемых инвалидами, по состоянию на 01.10.2018 наблюдается в следующих муниципальных образованиях автономного округа:

город Сургут - 0,4 % (28 жилых помещений);

город Мегион – 2,5 %, (7 жилых помещений);

город Нижневартовск - 0,6 % (42 жилых помещения);

город Урай - 6,4 % (15 жилых помещений).

При этом показатели обследованных муниципальными комиссиями жилых помещений в таких городах, как Мегион, Урай с 1 июля по 1 октября 2018 года не изменились, а в городах Нижневартовске и Сургуте изменились незначительно, что свидетельствует о том, что работа муниципальными комиссиями по обследованию жилых помещений не ведется, либо ведется пассивно.

Количество жилых помещений, по результатам обследования которых сделан вывод об отсутствии технической возможности для приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, без изменения существующих несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома (части дома) путем осуществления его реконструкции или капитального ремонта и проведена проверка экономической целесообразности такой реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (от общего количества обследованных жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда), занимаемого инвалидами:

89 жилых помещений муниципального жилищного фонда;

312 жилых помещений частного жилищного фонда.

Количество жилых помещений (муниципального/частного фонда), по которым подготовлено заключение о возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме на

основании проверки экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта от общего количества обследованных жилых помещений (муниципального и частного жилищного фонда), занимаемых инвалидами:

44 жилых помещений муниципального жилищного фонда;

140 жилых помещений частного жилищного фонда.

Проведены работы по приспособлению жилых помещений инвалидов и (или) общего имущества в многоквартирных домах в отношении 30 жилых помещений, что составляет 15,9% от общего количества жилых помещений муниципального и частного фонда, по которым подготовлено заключение о возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме.

Принято решений о признании жилых помещений инвалидов в установленном законодательстве порядке непригодным для проживания в отношении 111 жилых помещений из них:

68 жилых помещений муниципального жилищного фонда, тогда как 89 жилых помещений муниципального жилищного фонда по результатам комиссии не подлежали реконструкции и капитальному ремонту.

43 частного жилищного фонда, тогда как 312 жилых помещений частного жилищного фонда по результатам комиссии не подлежали реконструкции или капитальному ремонту.

Прокуратурой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры отмечается, что установлены случаи не направления муниципальной комиссией соответствующего заключения в межведомственную комиссию по оценке и обследованию помещения в целях признания его пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Количество жилых помещений, предоставленных в соответствии со статьей 57 ЖК РФ по договору социального найма жилых помещений на основании решения о признании жилого помещения инвалида (принадлежащего на праве собственности) непригодным для проживания по результатам обследования муниципальной комиссии количество предоставленных жилых помещений - 1 жилое помещение.

Количество предоставленных на основании решения о замене жилого помещения инвалиду (занимаемого на условиях договора социального найма) на жилое помещение муниципального жилищного фонда по договору социального найма – 1 жилое помещение.

Количество заключенных договоров мены жилого помещения частного жилищного фонда на жилое помещение муниципального жилищного фонда - 1 жилое помещение.

В текущем году прокуратурой округа проводилась проверка реализации органами местного самоуправления постановления Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» (далее - Постановление), в том числе и в части принятия нормативных правовых актов, регламентирующих порядок создания и работы муниципальной комиссии.

По результатам проверки в адрес органов местного самоуправления направлено более 40 актов прокурорского реагирования.

Установлено, что отдельными муниципальными образованиями автономного округа не созданы муниципальные комиссии по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, не приняты муниципальные акты, утверждающие план мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, муниципальные программы, направленные на обеспечение социальной поддержки инвалидов, предусматривающие финансирование мероприятий по приспособлению жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида.

Органами прокуратуры в ходе надзорной деятельности выявлялись пробелы в правовом регулировании на муниципальном уровне.

Например, в 2017 году органами прокуратуры проведена проверка реализации органами местного самоуправления полномочий, предусмотренных ст.81 Жилищного кодекса РФ, п.4 ст.15 Закона ХМАО-Югры от 06.07.2005 №57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре».

При анализе муниципальной правовой базы региона установлено, что не всеми органами местного самоуправления (городские, сельские поселения) автономного округа были приняты нормативные правовые акты, регламентирующие порядок замены жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам социального найма, относящихся к муниципальному жилищному фонду, на жилые помещения, соответствующие требованиям доступности для инвалидов.

В целях недопущения нарушений прав инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, по подготовленным нормотворческим инициативам прокуроров Кондинского, Сургутского, Октябрьского и Нижневартовского

районов данной категории граждан утверждены порядки замены жилых помещений по договорам социального найма.

В целях обеспечения доступной среды в жилых помещениях и в многоквартирных домах для лиц с инвалидностью Уполномоченный рекомендует органам местного самоуправления:

Принять меры по исполнению законодательства Российской Федерации в законных интересах лиц с инвалидностью (постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»), направленного на обеспечение доступности жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, с учетом потребностей инвалидов, в том числе:

1.1. провести оценку и анализ состояния дел в муниципальном образовании по обеспечению условий для реализации жилищных прав инвалидов, в том числе в части принятия органами местного самоуправления необходимых правовых (нормативных правовых) актов, направленных на реализацию мероприятий по обеспечению условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

1.2. активизировать деятельность комиссий по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, в целях их приспособления с учетом потребности инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов;

1.3. рассмотреть вопрос о внесении изменений (дополнений) в действующие муниципальные программы, направленные на обеспечение социальной поддержки инвалидов, обеспечение доступным и комфортным жильем жителей муниципального образования, предусматривающие финансирование мероприятий, направленных на реализацию жилищных прав инвалидов;

1.4. организовать мероприятия по приспособлению жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида;

1.5. организовать мероприятия по приобретению жилого помещения для инвалида, для обеспечения его новым жильем (взамен принадлежащего инвалиду на праве собственности), в случае отсутствия технической возможности для приспособления жилого помещения с учетом потребностей инвалида.