

**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В СМОЛЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ**

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

**Соблюдение прав граждан при осуществлении
капитального ремонта многоквартирных домов в
Смоленской области**

Смоленск – 2021

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В СМОЛЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

Соблюдение прав граждан при осуществлении
капитального ремонта многоквартирных домов в
Смоленской области

*Под редакцией
Уполномоченного по правам человека в Смоленской области,
кандидата юридических наук А.М. Капустина*

Смоленск – 2021

ББК
УДК

Редакционная коллегия:

*А.М. Капустин (председатель), В.Н. Ямпольский, И.В. Дергачев,
Д.О. Яковлев.*

К.А. Николаев (ответственный за выпуск)

**Специальный доклад: Соблюдение прав граждан при осуществлении
капитального ремонта многоквартирных домов в Смоленской области /**
Под ред. А.М. Капустина – Смоленск, изд-во «Смоленская областная
библиотека», 2021, - с.

ISBN

Издательство:

СОДЕРЖАНИЕ

<i>ВВЕДЕНИЕ</i>	5
Региональный оператор.....	6
Способы формирования фонда капитального ремонта.....	9
Сроки проведения капитального ремонта.....	10
Размер взносов на капитальный ремонт.....	11
Оплата гражданами взносов на капитальный ремонт.....	13
Отсрочка по уплате взносов на капитальный ремонт.....	15
Компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.....	17
Выставление квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт.....	20
Виды работ по капитальному ремонту.....	21
Обращения граждан по вопросам, связанным с капитальным ремонтом.....	25
Заключение.....	27

ВВЕДЕНИЕ

Новая система организации проведения капитального ремонта в многоквартирных домах начала действовать в Российской Федерации после внесения изменений в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 25.12.2012г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ».

Принятие Государственной Думой РФ данного Федерального закона стало началом создания правовой основы для осуществления во всех субъектах страны новых механизмов проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Основным нововведением в данном акте стало возложение обязанностей по финансированию данных работ на собственников помещений в многоквартирном доме.

Суть нововведений состояла в том, что теперь собственники помещений многоквартирных домов стали за свой счет проводить капитальный ремонт общего имущества дома, путем уплаты специальных взносов, образующих фонд капитального ремонта. Таким образом образовывался постоянный резерв денежных средств, позволяющий планомерно приводить в порядок дома граждан, в зависимости от степени их износа.

В этой связи необходимо обратить внимание на следующие нормативные положения. Статьей 210 Гражданского кодекса РФ определено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Указанное положение распространяется на все многоквартирные дома, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Также имеется отсрочка по оплате взносов на капитальный ремонт у жильцов вновь построенных домов, на чем подробнее остановимся далее, в связи с поступающими обращениями по этому вопросу.

Важно отметить, что для муниципальных квартир, в которых люди проживают по договору социального найма, ситуация иная. В этом случае финансирование капитального ремонта – обязанность не граждан, а органов местного самоуправления.

Также обращаем внимание собственников 4-х квартирных домов о следующих произошедших изменениях законодательства.

Так, Федеральным законом от 28.11.2018г. № 434-ФЗ в ЖК РФ были внесены изменения, в соответствии с которыми также увеличилось количество квартир (с трёх до пяти) в домах, которые могут не включаться в региональную программу капитального ремонта.

В развитие данного положения, постановлениями Администрации Смоленской области от 27.05.2019 № 320, от 02.08.2019 № 455 были внесены

изменения в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, в части исключения домов, в составе которых менее 5 квартир.

25.07.2019г. Администрация Смоленской области внесла изменение в постановление от 31.12.2013 № 1182, определив порядок выплаты собственникам таких домов ранее уплаченных средств в виде взносов на капитальный ремонт.

Заявления на возврат средств можно направить непосредственно в адрес НО «Региональный фонд капитального ремонта» (214038, г. Смоленск, ул. Кловская, д. 13), либо по электронной почте fkremont@admin-smolensk.ru

Региональный оператор

В Смоленской области с октября 2014 года действует региональная система капитального ремонта многоквартирных домов. В соответствии с областным Законом от 31.10.2013г. № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области», Постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013г. № 1145 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014- 2043 годы.

Постановлением Администрации Смоленской области от 11.12.2013г. № 1017, в целях формирования средств и имущества для обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, была создана некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области».

В соответствии с указанным документом к основным функциям Регионального оператора относятся:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета (при этом необходимо отметить, что региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

5) взаимодействие с органами государственной власти Смоленской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) реализация программ (планов) модернизации жилищно-коммунального хозяйства Смоленской области, в том числе в сфере повышения энергоэффективности и энергосбережения, в случае, если соответствующим областным актом региональный оператор уполномочен на реализацию указанных программ (планов);

7) обеспечение гарантий при предоставлении кредитными организациями кредитов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

8) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения.

В целях реализации своих обязанностей, Региональный оператор:

1) не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ), готовит и направляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта общего имущества, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и, при необходимости, подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

4) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществляет приемку выполненных работ (услуг).

Таким образом, на НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» возложен весь комплекс мер в сфере обеспечения проведения своевременного капитального ремонта, в целях поддержания многоквартирных домов в надлежащем состоянии, пригодном для удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Соответственно, в указанный Фонд собственники помещений в многоквартирных домах имеют право и должны в первую очередь обращаться, по всем вопросам, связанным с проведением капитального ремонта, в том числе, при наличии претензий к подрядным организациям по качеству его проведения.

Адрес сайта НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» следующий: <https://kaprem.admin-smolensk.ru/map>. В ходе мониторинга указанного информационного ресурса установлено, что сайт содержит максимум информации по вопросу, связанному с капитальным ремонтом многоквартирных домов, полезной как потенциальным подрядным организациям, так и собственникам помещений. Имеется в свободном доступе необходимая подборка нормативных документов.

Список многоквартирных домов с видами работ, исполнителем, техническими характеристиками домов, которые подлежат капитальному ремонту в Смоленской области в 2020 – 2022 годах, можно найти по адресу: <https://kaprem.admin-smolensk.ru/map/phouses/435>.

Ссылка, доступная для скачивания всей Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014- 2043 годы, располагается по адресу: <https://kaprem.admin-smolensk.ru/norms/?id=62>.

Также на главной странице сайта содержится ссылка на реестр должников по уплате взносов на капитальный ремонт по всем муниципальным домам Смоленской области, в котором имеется информация об адресе должника (название улицы, номер дома и квартиры) без указания ФИО, что соответствует требованиям Федерального закона от 27.06.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Непосредственно с сайта НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области», через ЕСИА (Единая система идентификации и аутентификации Госуслуги) каждый гражданин

может войти в свой личный кабинет портала Фонда, в котором размещена подробная информация о технических характеристиках его многоквартирного дома, о платежах (начисления, задолженность, переплата, перерасчет), общей сумме накоплений по дому и на конкретном лицевом счете. Имеется возможность обратной связи с Фондом и формирование квитанции на оплату посредством вкладок «Мои обращения» и «Квитанции на оплату».

В дополнение хотелось бы, чтобы на сайте Фонда была также обеспечена возможность для граждан напрямую оплачивать взносы на капитальный ремонт, без взимания банковских комиссий. Подобные функции реализованы, например, в личных кабинетах на сайтах СМУП «Горводоканал», Филиала «СмоленскАтомЭнергоСбыт», ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск».

Способы формирования фонда капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет,
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать в качестве владельца специального счета Регионального оператора.

Собственникам помещений, принимающих решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта при переходе со счета регионального оператора на специальный счет, а также при замене кредитной организации в случае формирования многоквартирным домом фонда капитального ремонта на специальном счете, необходимо руководствоваться перечнем кредитных организаций, соответствующих части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Банк, в котором открывается спецсчёт для формирования фонда капремонта, должен отвечать требованиям, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 24.04.2018г. № 497.

В соответствии с информацией Центрального банка Российской Федерации специальный счет может быть открыт в 6-ти кредитных организациях: Банк ГПБ (АО), Банк ВТБ (ПАО), АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО Сбербанк, ПАО Банк «ФК Открытие», АО «Россельхозбанк».

В связи с тем, что капитальный ремонт требует очень значительных денежных средств, полагаем, что заводить свои счета выгоднее большим многоквартирным домам, а также домам, недавно введенным в эксплуатацию. Напротив, небольшим домам, квартир в которых не много, а также, если износ конструкций дома приближается к критической отметке и

требует срочного ремонта, выгоднее находиться у Регионального оператора, так как денежные средства в данном случае расходуются из «общего котла».

Как показывают статистические данные, в Смоленской области порядка 6200 многоквартирных домов формируют фонд на счете Регионального оператора, а около 500 домов имеют специальный счет (из них более 50% владельцем специального счета выбрали Регионального оператора).

Тенденция преобладания общекотлового формирования фонда капитального ремонта характерна и для других субъектов Российской Федерации.

Сроки проведения капитального ремонта

Сроки проведения капитального ремонта в определённом доме могут быть перенесены – причём как на более раннее время, так и на позднее.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в Региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленная в порядке, определенном Администрацией Смоленской области (ст. 4 Закона № 114-з).

Как уже упоминалось выше, в Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 – 2043 годы, размещен список всех многоквартирных жилых домов нашего региона, а также перечень планируемых к проведению работ и сроки их исполнения.

Это вовсе не значит, что списки работ по конкретным домам, указанные в программе, останутся неизменными. Программа постоянно корректируется, могут быть изменены виды работ с учетом данных технического мониторинга состояния домов (ежегодно осуществляет ГУ «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»), а также сроки их проведения. Отдельно разрабатываются краткосрочные программы капитального ремонта.

Если обнаружится, что многоквартирный дом отсутствует в Программе, жителям необходимо обратиться за разъяснениями в администрацию своего муниципального образования.

Многие граждане обращаются в органы исполнительной власти с просьбой включения их многоквартирного дома в программу капремонта в ближайшее время. При региональном Департаменте по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Департамент) создана специальная комиссия, которая в течение 30 дней обязана рассмотреть данное обращение.

Для того чтобы подать такое обращение, нужно предоставить органам местного самоуправления соответствующее заявление и приложить к нему акты обследования и технического освидетельствования многоквартирных домов.

Решение о необходимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного Региональной программой капитального ремонта, принимается Департаментом в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 20.07.2015г. № 425, на основании решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области (далее - комиссия).

Заседания комиссии проводятся на основании заявлений об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, поступивших от органов местного самоуправления либо представителей собственников помещений в многоквартирных домах, поданных на имя председателя комиссии в Департамент.

В заявлении указываются обстоятельства, послужившие причиной для обращения в комиссию, с приложением документов о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов обследования технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в случае необходимости капитальный ремонт можно перенести на более ранние сроки или же провести его позже, если запланированные услуги проводились ранее и пока не требуются. Всё это должно быть принято на общем собрании собственников жилья. Кроме того, перенос срока на более поздний возможен после изменения способа формирования фонда капремонта со специального счёта на счёт регионального оператора.

Размер взносов на капитальный ремонт

В соответствии со ст. 167 ЖК РФ, органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми, в том числе, устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно областного Закона от 31.10.2013г. № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области», постановления Администрации Смоленской области от 23.12.2020 № 816 «Об установлении на 2021 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Смоленской области», размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области и включенных в региональную программу капитального ремонта, на 2021 год установлен в сумме 8,02 рубля в месяц в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Взнос на капитальный ремонт общедомового имущества повысился на уровень инфляции (3,7%), что на 29 копеек больше, чем в 2020г. (7,73 руб.).

Необходимо иметь ввиду, что собственники помещений в многоквартирном доме, в соответствии с частью 8.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный настоящим постановлением.

В 2014г. в Смоленской области минимальный размер взноса на капремонт в месяц составлял 5,6 рубля за 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения. Таким образом, рост платы за капитальный ремонт в течение шести последних лет составил всего 2,42 руб., что даже ниже реального уровня инфляции.

Например, новый минимальный размер взноса на капремонт общего имущества в МКД Москвы установлен с 1 января 2021 года в размере 19,52 рублей с квадратного метра площади помещения в месяц. Это максимальный показатель по стране. Минимальный – в Марий Эл – 5,20 руб.

В Центральном федеральном округе, куда входит и Смоленская область, минимальный тариф установлен в Брянской и Владимирской областях – 6,50 руб. с квадратного метра. Также ниже тарифы чем у нас в Орловской (6,60 руб.) и Тверской областях (7,70 руб.).

В остальных субъектах ЦФО (а их общее количество составляет 18) тарифы взносов на капитальный ремонт выше, чем в Смоленской области, в связи с чем можно констатировать, что у нас в регионе плата за капитальный ремонт ниже, чем во многих других субъектах ЦФО, а по России мы находимся примерно посередине списка.

Оплата гражданами взносов на капитальный ремонт

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, взносы на капитальный ремонт входят в структуру платы за жилое помещение и являются обязательными ежемесячными платежами для собственников помещений многоквартирных домов.

Основанием для начисления взносов на капитальный ремонт закон связывает с наличием в собственности помещения в многоквартирном доме и включением такого дома в Региональную программу капитального ремонта (статьи 39, 153, 154, 158, 169 ЖК РФ).

Статистика показывает, что на начальном этапе только около 50 % смолян осуществляли данный платеж. В том числе, судя по обращениям к Уполномоченному, гражданами часто ставилась под сомнение сама необходимость платы за капитальный ремонт.

Если проследить динамику собираемости взносов на капитальный ремонт в Смоленской области, то обнаруживается устойчивая тенденция к ее росту.

В 2015 и 2016 годах регулярно вносили плату за капитальный ремонт уже порядка 75% населения, в 2017 – 2019 годах – около 80%. В 2020г. процент собираемости взносов резко пошел вверх и составил 98% (по данным Регионального оператора из начисленных взносов в размере 994 743 738,43 руб. собственниками уплачено 978 108 950,77 руб.).

Данные цифры говорят о росте сознательности населения, постепенного понимания гражданами необходимости таких трат в целях сохранения общего имущества многоквартирного дома, что, в конечном итоге, отражается на комфортности проживания собственников помещений в своем жилье.

Ежемесячная плата за капитальный ремонт в сравнении с остальными жилищно-коммунальными платежами не является такой уж большой величиной, что подтверждается приведенными выше цифрами по Смоленской области.

Не редки случаи, когда к Уполномоченному обращаются собственники помещений с вопросами о том, почему им приходит квитанция на предыдущего собственника, а также должны ли они оплачивать долги за предыдущего собственника.

По информации НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области», база данных по собственникам помещений, используемая Региональным оператором для начисления взносов, формируется исходя из данных, представленных органами местного самоуправления, управляющих организаций, а также сведений, полученных из Росреестра. Дальнейшая ее актуализация осуществляется на основании обращений собственников с представлением ими документов, подтверждающих право собственности.

Региональный оператор рекомендует приобретателям помещений в многоквартирных домах своевременно сообщать о смене собственников. На основании представленных копий свидетельств о регистрации права собственности или выписок из Росреестра в базу данных будут внесены изменения в конкретный лицевой счет в части «ФИО собственника».

Копии правоустанавливающих документов могут быть направлены Региональному оператору по почте на адрес: 214038, г. Смоленск, ул. Кловская, д.13, по электронной почте на адрес fkremont@admin-smolensk.ru.

Бывает такая ситуация, когда граждане, недавно ставшие собственниками новой квартиры, обнаруживают в квитанциях на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества дома неоплаченные долги предыдущего собственника этой квартиры. В этой связи разъясняем следующее.

У собственника помещения возникает обязанность по внесению платы за такое помещение и коммунальные услуги с момента возникновения права собственности на жилое помещение (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ; п. 1 ст. 131 ГК РФ). При этом плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает (ч. 2, 4 ст. 154 ЖК РФ):

- плату за содержание жилого помещения;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

По общему правилу новый собственник квартиры не отвечает по долгам предыдущего, поскольку, в соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ, каждый собственник самостоятельно несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Но исключение в данном случае, в соответствии с ЖК РФ, составляют как раз взносы на капитальный ремонт. Так, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Поэтому, чтобы избежать проблем в будущем, при покупке квартиры рекомендуем выяснить у предыдущего собственника, есть ли у него долги по уплате взносов на капитальный ремонт. Такую информацию можно получить и в НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» или в управляющей организации, жилищном кооперативе, ТСЖ (в случае если они являются владельцами специального счета).

Несмотря на то, что обязанность оплачивать взносы установлена на законодательном уровне, не все собственники помещений (физические и юридические лица) в многоквартирных домах ответственно подходят к оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт, допускают просрочку платежей, что со временем ведет к накоплению значительных сумм долга.

В таком случае региональный оператор предоставляет возможность оформления рассрочки погашения задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Заключение соглашения о реструктуризации долга позволяет решить вопрос погашения задолженности во внесудебном порядке. Оформление договора рассрочки дает возможность получения компенсации, субсидии или полагающихся по закону льгот на оплату.

Обращаем внимание, что вместе с погашением долга собственники обязаны уплачивать текущие ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

Для оформления соглашения необходимо обратиться в некоммерческую организацию «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» с письменным заявлением.

К заявлению, заполненному по образцу, необходимо приложить следующие документы:

- копию паспорта (для физических лиц);
- копию документа подтверждающего право собственности на помещение (свидетельство о государственной регистрации, выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, и т.д.);
- документы, удостоверяющие личность.

Условия соглашения обговариваются индивидуально, дают возможность погасить задолженность в максимально короткое время без существенного ухудшения материального положения должника. Соглашение о реструктуризации заключается на срок до 6 месяцев.

В случае несвоевременной оплаты ежемесячных взносов и/или нарушения сроков оплаты задолженности по соглашению региональный оператор имеет право расторгнуть соглашение и начать взыскание задолженности в судебном порядке.

Отсрочка по уплате взносов на капитальный ремонт

В 2020г. в адрес Уполномоченного поступило коллективное обращение жильцов недавно построенного дома, расположенного по адресу: ул. Нормандия-Неман, д. 7, г. Смоленск, в котором граждане выражали свое несогласие с отказом им в предоставлении отсрочки по уплате взносов на капитальный ремонт, предусмотренной ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ.

Действительно, в соответствии с частью 5.1. ст. 170 ЖК РФ, введенной в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015г. № 176-ФЗ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения

региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение 5 лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Во исполнение вышеназванных положений законодательства 30.06.2016г. в Закон Смоленской области от 31.10.2013г. № 114-з была включена ст. 7.1., предусматривающая, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении 3-х лет, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Применительно к обстоятельствам поступившего в наш адрес обращения, дом № 7 по ул. Нормандия-Неман был включен в Программу капитального ремонта 14.11.2014г. К этому времени была сдана в эксплуатацию 1-я блок-секция.

Учитывая установленный ч. 3 ст. 169 ЖК РФ восьмимесячный срок, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений указанного дома, получивших их после сдачи в эксплуатацию первой блок-секции с 01.08.2015г., а для собственников помещений, введенных в эксплуатацию позднее – непосредственно после приемки этих помещений у застройщика по передаточному акту.

Сложность ситуации состояла в том, что указанный многоквартирный дом вводился в эксплуатацию постепенно, отдельными этапами строительства (блок-секциями). На момент сдачи 1-ой блок-секции (2014г.), отсрочки по платежам за капитальный ремонт для новоселов в ЖК РФ предусмотрено еще не было (введена в 2015г. в ЖК РФ (Федеральный закон от 29.06.2015г. № 176-ФЗ), в 2016г. в Закон Смоленской области № 114-з). При вводе в эксплуатацию последующих блок-секций указанная отсрочка уже действовала, но дом к этому моменту уже был включен в Программу капитального ремонта одним почтовым адресом.

Проведенной проверкой прокуратуры Смоленской области установлено, что доводы обращения о том, что к данным правоотношениям применимы положения ч. 5.1. ст. 170 ЖК РФ признаны несостоятельными, поскольку к моменту возникновения спорных правоотношений, в связи с включением данного дома в региональную Программу при ее актуализации, данные нормы не действовали. Изменения, внесенные в ЖК РФ, вступили в законную силу 30.06.2015г. При этом, согласно ст. 6 ЖК РФ, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие, за исключением случаев, прямо предусмотренных этим актом.

Подобные ситуации, связанные с своеобразным «переходным периодом» по применению ч. 5.1. ст. 170, который застал дома в процессе строительства и поэтапной сдачи, имели место и в других регионах России, получившие свое разрешение в судебной плоскости.

Так, определением Верховного Суда РФ от 08.08.2019г. № 304-ЭС19-13821 установлено, что многоквартирный дом подлежит включению в региональную программу капитального ремонта без разделения на отдельные блок-секции, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений многоквартирного дома возникает с момента ввода в эксплуатацию первой блок-секции, вне зависимости от очередности сдачи в эксплуатацию отдельных секций.

Таким образом, начало исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт связано с датой включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Несмотря на то, что дом строился в несколько этапов, он представляет собой единый объект недвижимого имущества, с единым почтовым адресом. Наличие самостоятельных разрешений на ввод их в эксплуатацию не означает, что каждая секция представляет собой отдельный многоквартирный дом. Включение такого объекта в региональную программу в зависимости от очередности ввода в эксплуатацию блок-секций ни федеральным, ни региональным законодательством не предусмотрено.

Доводы, аналогичные приводимым гражданами в обращении, являлись предметом рассмотрения Смоленского областного суда, а также Первого апелляционного суда общей юрисдикции, которыми было отказано в удовлетворении административного искового заявления гр. Г.

Таким образом, подводя итог, приходится констатировать, что определенная категория собственников квартир в многоквартирных домах, сдаваемых посекционно, была лишена возможности воспользоваться отсрочкой по платежам в фонд капитального ремонта в тот переходный период. В настоящее время «переходный период прошел» и проблема разрешилась сама собой, отсрочка работает в полной мере.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее 3-х и не более 8-ми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ).

Компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт

Жилищным кодексом РФ также предусмотрено право законом субъекта Российской Федерации предоставление компенсации расходов на уплату

взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70-ти лет, - в размере 50%, 80-ти лет, - в размере 100%, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 7-ти лет, - в размере 50%, 80-ти лет, - в размере 100% (ч. 2.1. ст. 169 ЖК РФ).

Так, законами Смоленской области № 2-з и 3-з от 25.02.2016г. установлены категории граждан, имеющие право на получение мер социальной поддержки на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и порядок предоставления компенсации таких расходов.

Указанные законы вступают в силу с 1 июня 2016г. и распространяют свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2016г.

Итак, право на меру социальной поддержки имеют:

1) одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет;

2) одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет;

3) проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет;

4) проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет.

Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предоставляется в размере 50% взноса на капитальный ремонт, гражданам, достигшим возраста 70 лет; в размере 100% - гражданам, достигшим возраста 80 лет.

При этом взнос на капитальный ремонт учитывается исходя из его минимального размера на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Меры социальной поддержки предоставляются гражданам по месту жительства органами социальной защиты населения.

Для назначения и выплаты компенсации гражданину необходимо представить в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг письменное заявление, а также следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность гражданина;
- 2) документы, содержащие сведения о количестве лиц, зарегистрированных совместно с гражданином по месту его жительства (месту пребывания);
- 3) платежные документы, подтверждающие начисление взноса на капитальный ремонт, за месяц, предшествующий месяцу подачи заявления, и документы, подтверждающие его оплату;
- 4) документы, содержащие сведения об отсутствии задолженности (либо соглашение о ее погашении) по оплате взноса на капитальный ремонт;
- 5) правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности гражданина на жилое помещение
- 6) документы, подтверждающие отсутствие трудовой деятельности гражданина.

Гражданин, проживающий в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, дополнительно должен представить следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность члена семьи;
- 2) документы, подтверждающие отнесение лиц, совместно проживающих с гражданином, к членам его семьи;
- 3) документ, подтверждающий совместное проживание члена семьи с гражданином по месту его жительства (месту его пребывания);
- 4) документы, подтверждающие отсутствие трудовой деятельности члена семьи;
- 5) документы, подтверждающие получение согласия членов семьи гражданина на обработку персональных данных.

Необходимо иметь в виду, что документы предоставляются в подлинниках, которые потом, после изготовления копий сотрудниками МФЦ, возвращаются.

Обращаем внимание, что одним из условий получения компенсации является факт отсутствия задолженности по уплате платежей за капитальный ремонт.

Выплата компенсации производится ежемесячно не позднее 20-го числа, путем ее перечисления по выбору гражданина либо на его счет, открытый в банке Российской Федерации, либо через организацию почтовой связи.

В адрес Уполномоченного периодически поступают обращения от граждан, достигших возраста 70 и 80 лет, связанные с неполной компенсацией им внесенных платежей за капитальный ремонт. Граждане считают, что полностью освобождены от оплаты платежей за капитальный

ремонт, не принимая во внимание компенсационный характер выплат, а также пределы социальной нормы площади жилого помещения.

В этой связи необходимо отметить высокий уровень профессионализма и подробность консультаций, предоставляемых гражданам Департаментом Смоленской области по социальному развитию в данном направлении (например, по обращению гр. Б дана консультация по всем поставленным вопросам на 6 страницах).

Выставление квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт

В 2017г. в адрес Уполномоченного поступило обращение Смоленской региональной общественной организации «Ассоциация председателей советов и активных собственников многоквартирных домов» по вопросу, связанному с дальнейшей организацией печати и доставки платежных квитанций на оплату капитального ремонта в отношении тех многоквартирных домов, где принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Как следовало из обращения, НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» уведомил представителей жильцов вышеуказанных многоквартирных домов о прекращении с 01.01.2017г. печати и доставки платежных документов, со ссылкой на ч. 3.1. ст. 175 ЖК РФ.

Таким образом, могла сложиться такая ситуация, когда часть граждан лишилась бы возможности получать квитанции на оплату капитального ремонта и, соответственно стали бы должниками не по своей вине, а Фонд недополучил бы значительные денежные средства.

В ходе совместной работы над проблемой, Администрацией Смоленской области были подготовлены изменения в Закон Смоленской области от 31.10.2013г. № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области», а Смоленской областной Думой 27.04.2017г. принят соответствующий Закон № 30-з.

Согласно принятым изменениям, к функциям регионального оператора, помимо предусмотренных статьей 180 Жилищного кодекса РФ функций, стало относиться и представление платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирном доме, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора.

Как уже было отмечено выше, в настоящее время в личном кабинете на сайте Регионального оператора имеется возможность самостоятельного формирования квитанции на оплату.

Виды работ по капитальному ремонту

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренный ст. 166 ЖК РФ, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- выполнение работ по установке общедомовых приборов учета потребления ресурсов.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен, в соответствии с ч. 2 ст. 166 ЖК РФ.

В развитие данного положения, законом Смоленской области от 31.10.2013г. № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» предусмотрены следующие дополнительные виды услуг:

- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- разработку проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- услуги по строительному контролю;
- разработку сметной документации работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- проверку достоверности определения стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со сметной документацией;

- энергетическое обследование многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Если собственники по каким-либо причинам не согласны с перечнем ремонтных работ, указанных в Программе капремонта, они на общем собрании собственников могут принять решение о проведении необходимого вида работ и направить копию указанного решения в адрес администрации муниципального образования.

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда имеется в приложении № 8 к постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170. В указанном нормативном документе рекомендуются следующие виды работ, которые могут производиться при капитальном ремонте:

- обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации;

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов);

- модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство

ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%;

- утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

- замена внутриквартальных инженерных сетей;

- установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей);

- переустройство неветилируемых совмещенных крыш;

- ремонт встроенных помещений в зданиях.

На протяжении всего периода осуществления капитального ремонта многоквартирных домов, начиная с 2014г. среди приоритетных остаются такие виды работ как ремонт крыши и фасада, ремонт внутридомовых инженерных систем.

Также необходимо не упускать из внимания капитальный ремонт возможно самых затратных элементов общего имущества – лифтового оборудования (от 2 до 3 миллионов). Его исправность не только делает комфортным проживание в многоквартирном доме, но и служит гарантией сохранения жизни и здоровья граждан. В Смоленской области ежегодно ремонтируются порядка 10 лифтов, чего, конечно, не достаточно.

Взносы, которые собственники собирают, зачастую не позволяют заменить этот элемент. Здесь необходима поддержка из бюджетов федерального и регионального уровня. Так, получить финансовую поддержку от Фонда содействия реформированию ЖКХ на замену лифтов могут жители многоквартирных домов начиная с 2021г.. На эти цели Правительством РФ выделено 750 млн рублей. Выделенные фонду денежные средства будут распределяться в порядке очереди - по мере представления заявок от регионов. Это поможет заменить до конца 2022 года не менее 1010 лифтов.

Компенсации будут положены при установке отечественных лифтов с классом энергоэффективности не ниже "В". При этом в доме должны меняться сразу все "просроченные" лифты, а сам дом не должен быть аварийным и подлежащим сносу и реконструкции. За счет средств фонда может быть компенсировано до половины суммы, которую выделил регион или муниципалитет на софинансирование таких работ (но не более 50% от стоимости оборудования).

В 2020 году в стране, по данным минстроя, было заменено более 16 тысяч лифтов. В нынешнем году запланировано установить около 13 тысяч подъемников. К 15 февраля 2025 года необходимо заменить около 135 тысяч лифтов с истекшим сроком эксплуатации. При этом у 117 тысяч срок службы уже истек, а еще у 44 тысяч он закончится до 2025 года.

Статистическая информация, имеющаяся в свободном доступе на сайте регионального оператора, позволяет оценить динамику по ключевым показателям, связанным с осуществлением капитального ремонта многоквартирных домов в Смоленской области, начиная с 2015 года.

Количество многоквартирных домов, в которых были выполнены работы по капитальному ремонту в 2015 г. составляло 60. В 2016 г. произошел резкий рост числа отремонтированных домов до 281, после чего, в 2017 г. снизился до 199. Последующие годы дают цифру порядка 240 – 250 домов, которые удастся капитально отремонтировать. Так, в 2018 г. отремонтировано 253 многоквартирных дома.

В рамках исполнения краткосрочного плана реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 - 2017 годы на 2017 - 2019 годы, в 2019 году региональный оператор обеспечил проведение капитального ремонта общего имущества в 259 многоквартирных домах по 695 видам работ на сумму 1 003 312 435,10 руб.

В ходе исполнения краткосрочного плана реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 - 2020 годы на 2020 - 2022 годы в 2020 году региональный оператор обеспечил проведение капитального ремонта общего имущества в 232 многоквартирных домах по 550 видам работ на сумму 634 485 512,40 руб.

Максимальное количество многоквартирных домов ежегодно ремонтируется в г. Смоленске: в 2019 г. капитальный ремонт был произведен в 92 многоквартирных домах г. Смоленска, в 2020 г. – в 116. Также среди других муниципальных образований по этому показателю выделяются Смоленский, Рославльский, Вяземский, Ярцевский и Сафоновский районы, что вполне логично, учитывая наибольшую их населенность.

Количество договоров заключенных Некоммерческой организацией «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» на работы по капитальному ремонту сильно меняется от года к году. Если вначале, в 2015 г. их было 193, то уже в 2016 г. – 522. Резкий спад от этого уровня произошел в 2017 г. (165 договоров). В следующем 2018 г. число заключенных договоров опять выросло до 309, а в 2019 г. упало до 80.

Так, по результатам электронных аукционов в 2019 году заключено 80 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на общую сумму 939 162 923,41 руб.

По результатам электронных аукционов в 2020 году заключено 118 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на общую сумму 1 242 491 624,23 руб.

В рамках реализации Региональной программы в 2019 году региональным оператором размещены 114 закупок в форме электронных

аукционов, в 2020 году – 104 закупки на следующих сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- официальный сайт Единой информационной системы в сфере закупок (далее – ЕИС): <http://zakupki.gov.ru>;

- сайт АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – АО «ЕЭТП»): <https://www.roseltorg.ru>.

Информация о вышеуказанных закупках находится в свободном доступе, каждый, при необходимости, может с ней ознакомиться.

В ходе подготовки данного специального доклада нами, путем случайной выборки за 2020г., был проанализирован состав участников торгов на оказание услуг и (или) выполнение работ, связанных с капитальным ремонтом многоквартирных домов в Смоленской области.

Исходя из представленных заявок на участие в электронных аукционах, большинство подрядчиков находятся в Смоленской области (ООО «СтройПодряд», ООО «Соберо», ООО «Энергетика», ООО «Реновация», ООО «Армада», ООО «Высота» и т. д.). Имеются также единичные участники из Брянской области (ООО «Промстроймонтаж», ООО «Брянскземпроект», ООО «Технология»), Ивановской области (ООО «Активпроект»). Общее количество фирм-подрядчиков, которые фигурируют в протоколах рассмотрения заявок на участие в электронных аукционах, составило порядка 20-30 организаций.

При этом, обращает на себя внимание тот факт, что, будучи допущенными к участию в электронных аукционах, большинство подрядчиков на деле в них не участвуют, заявляется одна фирма с коммерческим предложением, либо вообще участники отсутствуют, что приводит к признанию электронного аукциона несостоявшимся. Соответственно срывается график проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а Региональный оператор вынужден повторно проводить закупочные процедуры.

Обращения граждан по вопросам, связанным с капитальным ремонтом

С момента появления обязанности оплачивать взносы на капитальный ремонт, то есть с 2014г., вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирных домов, находились и продолжают находиться в центре внимания Уполномоченного.

Собственники помещений в многоквартирных домах, добросовестно исполняющие свои обязанности по внесению платы за капитальный ремонт общего имущества, имеют право, в свою очередь, рассчитывать на своевременные и качественно произведенные работы по поддержанию общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

Но в наш адрес периодически поступают обращения граждан, связанные с недобросовестной работой подрядных организаций при

проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, на некачественно и не в полном объеме произведенный капитальный ремонт, на перенос сроков проведения ремонта, ошибочное выставление счетов на оплату.

Примером может служить коллективное обращение жителей п. Верхнеднепровский Дорогобужского района с жалобой на несоблюдение подрядной организацией ООО СК «Основа» сроков производства капитального ремонта кровли дома № 13 по ул. Советская. Обращение от жильцов дома поступило к нам в ноябре, тогда как все работы по ремонту кровли должны были закончиться еще в сентябре 2020г.

Таким образом, из-за раскрытой крыши дома происходило периодическое залитие атмосферными осадками квартир верхних этажей дома.

После нашего обращения в НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» поступила информация, что все выявленные замечания в ходе производства строительных работ устраняются ООО СК «Основа» в полном объеме.

В октябре 2019г. в адрес Уполномоченного поступило коллективное обращение от жильцов дома № 14 по ул. Советская, г. Ярцево, с жалобой на некачественно проведенный капитальный ремонт системы теплоснабжения, из-за чего затягивались сроки подключения дома к отоплению.

Принимая во внимание, что, в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, региональный оператор контролирует качество выполненных работ в многоквартирном доме, а также своевременное устранение выявленных нарушений, нами было направлено письмо в НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» о проведении проверки по указанным обстоятельствам. В итоге, система отопления дома была настроена и функционирует в полном объеме.

В наш адрес поступило коллективное обращение жильцов многоквартирного дома № 1 по ул. Карла Маркса, г. Рославль, в связи с тем, что в 2014г. были проведены не все запланированные виды работ по капитальному ремонту общего имущества дома, а отремонтированная кровля стала протекать. НО «Региональный фонд капитального ремонта МКД Смоленской области» соответствующих мер к подрядной организации не принимал.

Таким образом, сложилась ситуация когда не все запланированные работы по капитальному ремонту были выполнены в 2014 – 2016г.г., но на последующие периоды указанный дом в Региональной программе не указан.

В ходе рассмотрения обращения нами было направлено письмо в Департамент Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, в результате чего проведено комиссионное обследование кровли дома, и достигнута договоренность, что при очередной актуализации Региональной программы невыполненные работы будут в нее включены.

В Смоленске, как отмечает Администрация, существует необходимость контроля за несанкционированными свалками, возникающими возле некоторых капитально ремонтируемых зданий. Также сроки завершения ремонта инженерных коммуникаций в многоквартирных домах должны быть выполнены до 1 сентября, чтобы жилищный фонд был заранее подготовлен к отопительному сезону.

Заключение

С 2021-го по 2025 годы в Смоленской области планируется капитально отремонтировать свыше 1000 многоквартирных домов. В качественном и своевременном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах заинтересованы все стороны: граждане, проживающие в этих домах, региональный оператор, управляющие и подрядные организации.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в частности, после получения собственниками соответствующего предложения от регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта также должно быть определено лицо, которое уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирном доме есть возможность участвовать в приемке работ и требовать их качественного исполнения. Однако для того, чтобы такое право появилось, собственникам необходимо проявлять инициативу и активность на стадии утверждения предложений регионального оператора, а также непосредственно в тот период, когда эти работы будут проводиться в доме.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах должны активно пользоваться своими правами и своевременно проводить общие собрания о проведении капитального ремонта (не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложений) и выборе уполномоченного лица для участия в приемке выполненных работ.

Необходимо иметь в виду, что Федеральным законом от 02.12.2019г. № 391-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, касающиеся проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с данными изменениями орган местного самоуправления в течение одного месяца принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в

случае, если собственники помещений не приняли данное решение на общем собрании. Ранее данный срок не был установлен.

Также органы местного самоуправления будут участвовать в комиссии при приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества.

Так, в соответствии с ч. 6 ст. 189 Жилищного кодекса РФ, в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества, орган местного самоуправления в течение 1 месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

В этом случае, после принятия решения органом местного самоуправления, собственники помещений в многоквартирном доме лишаются права на участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, поскольку согласно части 2 статьи 190 Жилищного кодекса РФ акт приемки выполненных работ согласовывается с лицом, которое уполномочено действовать от имени указанных собственников, только в случае, если капитальный ремонт общего имущества в данном доме проводился на основании решения собственников помещений в этом доме.

Основная цель проведения капитального ремонта – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Проведение качественного и своевременного капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома позволит снизить расходы управляющих организаций на текущий ремонт общего имущества в таких домах.

Даже подрядные организации, занимающиеся непосредственно ремонтными работами, должны быть заинтересованы в качественном их проведении, так как это, в конечном итоге, отражается на деловой репутации юридического лица, позволяет избежать в дальнейшем выставления претензий и штрафов по выявленным нарушениям, что ведет к дополнительным затратам.

Поэтому важно обеспечить постоянный контроль за проводимыми работами по капитальному ремонту на всех их стадиях не только со стороны Регионального оператора, но и собственников помещений в многоквартирных домах, управляющих организаций.

Только совместная работа всех участников процесса позволит быстрее и качественнее проводить капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, тем самым создавая безопасные и благоприятные условия для проживания граждан.

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В СМОЛЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

Соблюдение прав граждан при осуществлении
капитального ремонта многоквартирных домов в
Смоленской области

Смоленск – 2021

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

Редактор А.М. Капустин
Технический редактор
Компьютерная верстка