

# «КАПИТАЛЬНЫЕ» ПРОБЛЕМЫ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ

## Специальный доклад Уполномоченного по правам человека в Свердловской области о нарушении прав граж- дан при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

### Предисловие

**Ж**ители Свердловской области поверили в возможность капитального ремонта. Об этом свидетельствует показатель: 83 процента населения оплачивает эти сборы.

Именно такая гражданская активность порождает и высокую требовательность к использованию этих средств. Особенность Свердловской области состоит именно в активной позиции населения. Политические, общественные организации могут объединить население вокруг качества ремонта. У людей, которые зачастую тратят последние деньги на эти цели очень велико желание знать, как и куда идут их средства.

Именно эта особенность даже при идеальном расходовании средств, требовала бы гражданского контроля. К сожалению, первый год работы Фонда капремонта идеальным назвать нельзя. Были на то объективные причины, но хватало и субъективных.

Недавно на расширенном заседании коллегии прокуратуры Свердловской области прозвучали серьезные нарекания и по организации ремонта, и по непрозрачности расходования средств.

В адрес Уполномоченного люди пишут о многом. И, в первую очередь, о том, что не видят результатов работы Фонда. И не только Фонда. Те средства, которые собирают на специальные счета, тоже в нескольких случаях ушли в неизвестном направлении.

Тему специальных докладов Уполномоченного часто диктует жизнь, наша почта – настоящая лакмусовая бумага жизненных проблем. В настоящий момент востребована эта тема. О чём только не пишут люди! И о том, что не видят следов капремонта на своих территориях. И о том, что, наоборот, видят – разобранные коммуникации, снятые крыши несколько месяцев заставляют людей терпеть неудобства, которые и без того несёт ремонт.

А уж о качестве разговор особый. «Кап-кап-капремонт» – это мы взяли из народного творчества в Дружинино.

Мы очень надеемся, что наш анализ ситуации поможет исправить недостатки, заполнить пробелы, найти ответы на вопросы, которые задают люди.

Наши люди к капитальному ремонту готовы. Процент оплаты его – один из самых высоких в России.

Нужно оправдать их надежды!

## Раздел 1. Народ спросили?!

Вторичный анализ социологических исследований по проблеме капремонта общего имущества многоквартирных домов свидетельствует о том, что собственники многоквартирных домов (МКД), в большинстве своём считают, что столкнулись с новой пирамидой, куда более опасной, чем финансовые аферы 1990-х годов. Причина – новая система платежей за капитальный ремонт.

Недоверие властям, конечно же, является одной из главных тем для недовольства новой системой. Наряду с этим идут и другие аспекты нововведения, такие как довольно большой постоянно возрастающий размер взноса на капремонт, срок выполнения самого капитального ремонта, неосведомлённость граждан о постановлениях и законах нового этапа реформы ЖКХ, касающейся капитального ремонта МКД.

Наибольшую озабоченность вызывает то, куда уходят деньги. Граждане до сих пор задаются вопросом о том, какой именно способ хранения средств следует выбрать, а зачастую и о том, какие они бывают.

Почти полтора года прошло с того момента, как у собственников МКД появилась ещё одна обязанность – ежемесячная уплата взносов за капремонт.

К сожалению, за прошедшие полтора года действия новой программы капремонта доверие граждан к власти снизилось, и причины для этого есть.

Неудивительно, что граждане нередко обязанность по уплате взносов на капремонт игнорируют. Также, у граждан вызывает непонимание тот факт, что Региональный фонд является посредником между собственниками квартир и подрядчиком – жители всё чаще задаются вопросом: зачем эта лишняя банковская операция, которая и является «яблоком раздора»?!

К сожалению, позиция, которую занимает большинство официальных органов и общественных организаций о том, что единственной причиной слабого восприятия населением выбранных путей реформирования ЖКХ является недостаточное владение информацией по постановлениям и законам, скорее всего, проигрышная. Вряд ли несогласные с нововведениями собственники будут изучать детали того, что они считают неверным в принципе. При этом не суть

важно: состоит ли эта неправильность в неверном исполнении правильной задумки или с самого начала predetermined ошибочным выбором пути.

К сожалению, пока это не будет осознано и учтено, большинство граждан, слушая реформаторов, будут, в лучшем случае, платить и продолжать возмущаться, в худшем – продолжать саботировать и выступать за наложение моратория на новую систему капремонта общего имущества МКД.

Подтверждением всему сказанному являются результаты опросов общественного мнения, проведенные ВЦИОМ и другими признанными центрами его изучения.

Согласно проведенному компанией «Медиалогия» анализу, тема «капитальный ремонт» в федеральных СМИ за последние пять лет упоминалась 88 422 раза, причем наиболее активно - в прошлом (24 054) и текущем (21 180) годах.

Выставление платежных документов на уплату взносов за капремонт не осталось незамеченным - о введении нового ежемесячного взноса известно подавляющему большинству собственников квартир (87%). Наибольшую осведомленность в этом вопросе демонстрируют представители старшего поколения: о нововведении впервые во время проведения опроса узнали лишь 7% людей старше 60 лет, тогда как среди 18-24-летних - 30% (в среднем по выборке - 13%).

Средняя сумма ежемесячной оплаты за капремонт на момент опроса (в июле 2015 г.) составила 580 рублей.

Каждый второй опрошенный (50%) считает эту сумму для себя довольно обременительной, в том числе 21% называет ее «очень большой» и 29% - «достаточно большой» для своего семейного бюджета. В качестве протеста против нового обязательного платежа каждый пятый опрошенный (21%) готов отказаться платить, каждый третий (31%) - мог бы участвовать в сборе подписей под петицией. 13% опрошенных ответили, что готовы «обратиться в органы власти, прокуратуру».

Готовность респондентов к протестным действиям из-за нового платежа невысока: 7% готовы принять участие в мирных, разрешенных властями протестных акциях, 2% - в не разрешенных властями, но мирных акциях. На различные радикальные действия, например, захват транспортных зданий и магистралей, готовы пойти 1% опрошенных, столько же готовы принять участие в вооруженных столкновениях. 38% затруднились ответить на этот вопрос.

Наиболее ощутимым размер взноса за капремонт стал для людей с начальным образованием (61%) и доходами ниже среднего (63-65%). В свою очередь, четверть опрошенных (25%) заявила, что данные траты для них незначительны.

При этом, согласно данным опроса, ежемесячные расходы на «коммуналку» составляют около 4 436 руб. (у москвичей и петербуржцев – 5 351 руб.).

В целом же большинство граждан, владеющих жилплощадью, полагают, что государство должно взять на себя часть расходов собственников по оплате капитального ремонта в многоквартирных домах или же покрывать эту сумму полностью за счет средств госбюджета. Так, 43% сказали, что часть суммы за капремонт должен вносить собственник квартиры, часть - государство, а 45% полностью возлагают эту обязанность на власти.

С одной стороны, патерналистская позиция граждан, с другой – понимание того, что для проведения капитального ремонта в МКД требуется достаточно большое количество денег, объясняют позицию и тех, кто высказывается за софинансирование государством этого процесса и тех, кто убеждён, что финансировать капремонт необходимо только государству.

Наши соотечественники всё больше ощущают вес платежей за капремонт: размер платежа, который с момента действия региональных программ в субъектах РФ увеличивался несколько раз (только в Свердловской области с 1 ноября 2014 года он был увеличен с 6 руб.10 коп. до 8 руб. 20 коп., а потом до 8 руб. 52 коп.). Ежемесячный платёж за коммунальные услуги, как показывает статистика, сейчас составляет около 15-17% среднестатистического дохода россиянина. Надбавка за капремонт увеличила эту сумму примерно на 10%. Можно предположить, что здесь идет речь не столько о сумме, сколько о справедливости.

По результатам всероссийского опроса общественного мнения, проведённого в июне 2015 года Национальным агентством финансовых исследований, в среднем 70% россиян сообщили, что они добросовестно оплачивают суммы за будущий капремонт (в Свердловской области этот показатель чуть выше – более 80 %). Всего было опрошено 1,6 тысячи граждан, проживающих в 130 населённых пунктах в 46 регионах страны.

Так, примерно 20% граждан не оплачивают капремонт. В том числе 6% не считают себя собственниками, 5% не получают квитанции, 2% имеют льготы и 8% не платят принципиально.

Большинство граждан (71%) считает, что надо сначала провести капремонт дома, и уже потом брать за это деньги. О необходимости срочного капитального ремонта их домов заявили 34% опрошенных. 48% граждан не имеют информации о том, где узнать, когда будет ремонтироваться их дом.

25% считают, что контролировать ход ремонта и его качество должны управляющие компании. При этом, 28% опрошенных доверяют органам госжилнадзора. Следует отметить тот факт, что доверие к муниципальной власти у

граждан подорвано. Собственники в большей степени не доверяют действующей на территории власти в вопросе контроля за качеством проводимых работ по капремонту МКД и выбору подрядчика.

Вывод о том, что граждане исправно платят за капремонт, но не знают, когда его ждать, был сделан и Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ) в ходе проведения опроса общественного мнения по заказу государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - в сентябре 2015 года.

Доля респондентов, считающих, что их дом требует срочного капитального ремонта, с момента действия программы не увеличивается (32%). Чаще всего опрошенные отмечают необходимость проведения ремонта: подъездов (увеличение с 42% до 48%), фасадов (увеличение с 37% до 39%) и крыш домов (39%). В сентябре 2015 года, на фоне грядущих холодов, к ним добавилась замена труб горячего водоснабжения (увеличение с 32% до 40%) и батарей отопления (с 24% до 30%).

Исследование показало, что большинство респондентов (53%) не имеют представления о том, за что они платят: не знают ни планов капитального ремонта своего дома, ни того, где можно было бы узнать о них. Это указывает на наличие запроса на информацию. Тема ремонта не интересна лишь немногим (18%).

Вместе с тем, около трети опрошенных (32%) считают необходимым провести капитальный ремонт их дома как можно скорее. Еще 28% полагают, что ремонт должен быть произведен в перспективе 3-5 лет. Учитывая это, неудивительно, что респонденты чаще (43%) поддерживали способ оплаты капитального ремонта по принципу «сначала услуги, потом деньги». Другими словами, они выразили готовность сначала провести капитальный ремонт дома, с привлечением кредита, а уже потом выплачивать свой долг.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что информированность граждан о программе капитального ремонта до вступления её в силу была высока, особенно среди возрастных групп населения. Интересен тот факт, что большинство граждан считают, что уплата взносов на капремонт общего имущества МКД – это новая форма налогообложения, имеющая принудительный характер, что определенно сказалось на отношении собственников, как к самому факту уплаты, так и к организации программы.

Главной проблемой на сегодняшний день является негативное отношение собственников к исполнению программы; неопределенные сроки её исполнения, сложность организации общественного контроля за распределением собранных в рамках программы финансовыми средствами.

При этом следует отметить, что наиболее эффективным, по мнению граждан, вариантом решения обозначенных проблем, является создание независимого органа общественного контроля, который состоит из собственников, собирается на регулярной основе для повышения информативности граждан, а также принимает непосредственное участие в заседаниях правительства, где ежемесячно заслушиваются доклады об исполнении программы капитального ремонта, и сообщается о выявленных в ходе её реализации нарушениях.

В целом следует отметить, что граждане готовы стать активными субъектами, участвующими в реализации программы по капитальному ремонту общего имущества МКД, при этом органам власти необходимо осуществлять контроль за реализацией программы на каждом её этапе. Доверие граждан к действующей программе появится только тогда, когда будет установлено конструктивное взаимодействие, прежде всего, между региональным оператором и администрациями органов местного самоуправления.

## **Раздел 2. О ходе реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области в 2015 году – начале 2016 года**

Если проанализировать ситуацию проведения капитальных ремонтов общего имущества МКД в период с 2002 по 2008 год на территории Свердловской области, то следует отметить, что в большинстве случаев проводился частичный капитальный ремонт многоквартирных домов. Такая работа охватывала в среднем 300 - 400 МКД ежегодно, в редких случаях достигая одной тысячи домов. По данным статистики, с 2010 года количество ремонтируемых многоквартирных домов возросло до 4-5 тысяч в год при потребности в 11-12 тысяч, что приводило к отставанию темпов капитального ремонта и нарастанию недоделанных работ.

Практика общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, к полномочиям которых, согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, отнесено решение вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества, в силу различных причин, в том числе пассивности собственников помещений, привело к дальнейшему ухудшению технического состояния многоквартирных домов и нарастанию износа жилищного фонда. Нельзя отрицать наличие примеров многоквартирных домов с активными собственниками помещений, в полной мере осознающими ответственность за содержание и состояние общего имущества дома, в котором они проживают. Однако такие примеры по сравнению с общей массой носят единичный характер.

До недавнего времени в соответствии с диспозитивным и частным характером прав собственников, как одного из основополагающих принципов гражданского права, вопросы содержания общего имущества в многоквартирных домах были оставлены на усмотрение и самостоятельное решение собственниками помещений в данных домах. В таких условиях тенденция последних двадцати лет выразилась в нарастании объёмов ветхого и аварийного жилья, обветшании жилищного фонда, что стало угрожать жизни и здоровью проживающих в нем граждан. Как следствие, в целях противостояния указанным явлениям диспозитивные, частные права собственников помещений в результате реформирования жилищного законодательства были ограничены.

Лишь повсеместная на территории регионов Российской Федерации реализация региональных программ капитального ремонта, включающих уплату обязательных взносов и планирование проведения капитального ремонта, заставили собственников помещений сфокусироваться на данной проблеме. К сожалению, большей частью данный фокус касается ограниченных прав собственников, но не их обязанностей и ответственности. Инициирование и реализация мероприятий по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах на уровне Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований возникли в тот момент, когда степень безответственности собственников помещений за содержание общего имущества приобрела критический, массовый характер.

Тем не менее, обсуждение общественностью, собственниками вопросов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не остается без внимания. В результате и в Жилищный кодекс Российской Федерации, и в нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации вносятся изменения и дополнения, по своей сути направленные на достижение баланса частных и публичных интересов, обеспечение комфортности и безопасности проживания в многоквартирных домах.

Анализируя ситуацию, связанную с проведением капитального ремонта общего имущества МКД в Свердловской области, Уполномоченный в начале 2016 года обратилась в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области.

Начиная с 2014 года в Российской Федерации был введен новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании Региональной программы капитального ремонта каждого субъекта Российской Федерации.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП утверждена Ре-

гиональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы. Сведения о многоквартирных домах предусмотрены в указанной Региональной программе капитального ремонта на основе информации, полученной в соответствии со статьями 7, 7-1 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» от органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, в течение ноября 2013 - марта 2014 годов.

Постановлением Правительства Свердловской области от 19.08.2015 № 756-ПП в Региональную программу капитального ремонта внесены изменения. В настоящее время капитальному ремонту в Свердловской области подлежат 28 669 многоквартирных домов общей площадью 80,35 млн. кв. метров.

В целях реализации указанной Региональной программы капитального ремонта постановлением Правительства Свердловской области от 01.10.2014 № 832-ПП утвержден Краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2017 годы.

В 2015 году было запланировано проведение капитального ремонта 1205 многоквартирных домов. Впоследствии из него было исключено 236 зданий – в 210 проведение капремонта было признано нецелесообразным из-за высокого физического износа, по 26 объектам культурного наследия работы перенесены на более поздний период из-за их высокой стоимости, а также в связи с переносом на 2016 год работ, выполнение которых неблагоприятно в холодное время (ремонт фасада, систем теплоснабжения).

Таким образом, после проведённых корректировок в плане капремонта на 2015 год осталось 969 объектов. На сегодняшний день комплексный ремонт проведён в 133 МКД. На большинстве из оставшихся зданий ремонты также были начаты, но проведены лишь частично. В общей сложности ремонт кровли сделан в 286 домах, ремонт фасада – в 250 домах, ремонт подвала – в 253 домах, ремонт теплоснабжения – в 335 домах, ремонт холодного и горячего водоснабжения в 291 доме, ремонт систем водоотведения – в 198 домах, ремонт систем электроснабжения – в 288 домах.

Разделяя объективную позицию Министра энергетики и ЖКХ Свердловской области Н.Б. Смирнова о том, что это «не тот результат, который мы ожидали», следует отметить, что корректировать ситуацию власти уже начали. Так, по видам работ за четыре последних месяца 2015 года программа была выполнена почти на 50%.

Объем средств, перечисленных региональным оператором по договорам подряда, по состоянию на 20 января 2016 года, составил 808,95 млн руб. Задолженность за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах отсутствует. Кредиты и займы для финансирования указанных услуг и (или) работ не привлекались.

Собираемость взносов на капитальный ремонт на 01.01.2016 года составила 83%. К концу марта 2016 года этот показатель возрос до 89%. Таким образом, Свердловская область находится на четвертом месте в Российской Федерации по уровню собираемости платежей в фонд капитального ремонта.

Следует отметить, что в списке основных проблем на территории нашей области, также как и других субъектов РФ – работа регионального оператора и система контроля за его деятельностью.

Необходимо обратить внимание и на проблему несвоевременной оплаты взносов на капремонт за помещения, находящиеся в муниципальной собственности, органами местного самоуправления муниципальных образований Свердловской области из-за дефицита финансовых средств в местных бюджетах. В результате, растёт кредиторская задолженность перед региональным оператором.

Та же проблема касается федеральных структур, в чьей собственности находятся жилые и нежилые помещения. В частности, к основным должникам во всех регионах Российской Федерации можно отнести Министерство обороны Российской Федерации.

В Свердловской области ключевой проблемой 2015 года стало недостаточно конструктивное взаимодействие между региональным оператором и администрациями органов местного самоуправления. В настоящее время Министерство энергетики и ЖКХ взяло на себя управление процессом: все согласования теперь будут проходить с участием администраций муниципалитетов и муниципальных дум. Более того – муниципалитеты будут определять объёмы выставляемых на конкурс лотов.

Ещё одной проблемой является недобросовестность подрядных организаций. Принятые, хоть и с опозданием, на уровне Министерства энергетики и ЖКХ решения о расторжении в одностороннем порядке контракта с подрядчиком, который в течение месяца после подписания контракта не выходит на объект, всё же являются перспективными с точки зрения ликвидации с рынка ненадлежащих подрядных организаций.

Перспективной является и заявленная на государственном уровне необходимость уточнения квалификации регионального оператора, проведение аттестаций и проверок, а также введение обязательного 5-летнего срока гаран-

тии на работы по капитальному ремонту, ответственность за который несет оператор.

*Вторичный анализ социологических исследований, высокий уровень собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в Свердловской области, свидетельствуют об одном: несмотря на существенные промахи, которые были допущены по различным причинам на первом этапе реализации программы, кредит доверия, выданный жителями Свердловской области действующей на территории власти, достаточно высокий.*

*В сложившейся ситуации у Правительства Свердловской области нет иного пути, кроме как выполнить запланированный объём работ к октябрю 2016 года, как по программе предыдущего периода, так и по объектам текущего года. И сделать это необходимо с минимальными недостатками. Важно информировать общественность о промежуточных итогах реализации запланированного объёма, на качественном уровне, несмотря на то, что речь идёт о выполнении ремонта двух тысяч многоквартирных домов.*

*Председатель Правительства Свердловской области Д.В. Паслера в недавнем интервью по результатам выездного заседания Правительства в Реже отметил персональную ответственность министра Н.Б. Смирнова «за качество и ритмичность реализации программы капитального ремонта в 2016 году».*

*Обнадёживает и то, что руководством области даны обещания жителям - оперативно реагировать на все их запросы, «системно рассматривать выполнение программы на оперативных совещаниях Правительства ежемесячно, а если понадобится, и чаще».*

*Однако с момента действия программы и до настоящего времени почта Уполномоченного по правам человека всё ещё переполнена обращениями от жителей области с множествами вопросов к органам власти на территории и Региональному оператору, а также протестным настроением к самой программе и первым итогам реализации запланированных краткосрочным планом работам.*

### **Раздел 3. Граждане доверили – власти не проверили...**

#### *О проблемах проведения капитального ремонта общего имущества МКД на территории области*

Тематика обращений от жителей области о нарушении их прав в ходе проведения капитального ремонта общего имущества МКД в 2015 году – первом квартале 2016 года стала наиболее разнообразной по сравнению с предыдущим

периодом. Все поступившие за обозначенный период жалобы условно были систематизированы и объединены в группы. Это жалобы:

- на несогласие с введением нового порядка проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, с размером взносов;
- на аварийное состояние многоквартирных домов, включенных в программу капремонта общего имущества МКД;
- на несогласие с видами работ, запланированных Региональной программой капремонта, на качество выполненных работ;
- на отказ управляющих компаний и регионального оператора по выставлению собственникам помещений МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является региональный оператор, платёжных документов на уплату взноса на капитальный ремонт;
- на выставление двойных квитанций жителям за капремонт общего имущества МКД;
- жалобы-просьбы о переносе сроков проведения капремонта общего имущества МКД на более ранний по причине ненадлежащего состояния дома;
- жалобы-требования о наложении моратория на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества.

После вступления в силу Федерального закона от 1 января 2016 года № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и в статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», в адрес Уполномоченного стали поступать обращения от граждан, достигших возраста 70-80 лет, с просьбой сообщить, в какие сроки планируется принять областной закон, в соответствии с которым они будут частично или полностью освобождены от уплаты взносов на капремонт.

На момент обращения гражданам разъяснялось, что в настоящее время идёт работа над проектом закона «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме», и она ещё не завершена, следовательно, льготные категории граждан, отмеченные в указанном Федеральном законе, от уплаты взносов (частично или полностью) за капитальный ремонт освобождены не были.

11 апреля 2016 года Уполномоченным были проинформированы граждане, обращения которых находятся в работе по указанной тематике, о том, что Губернатором Свердловской области Евгением Куйвашевым подписан закон Свердловской области «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме», который был принят 26 марта 2016 года Законодательным Собранием Свердловской области. Согласно ч. 2 статьи 2 указанного закона, «компенсация расходов на уплату взно-

са на капитальный ремонт предоставляется в размере 50% расходов на уплату взноса...следующим гражданам: одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет и не достигшим возраста 80 лет; проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет и не достигшим возраста 80 лет. Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предоставляется в размере 100 процентов расходов на уплату взноса на капитальный ремонт...следующим гражданам: одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 80 лет; проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 80 лет». Также гражданам разъяснялось, что настоящий Закон вступает в силу с 1 июля 2016 года.

Указанный нормативно-правовой акт направлен на поддержку одной из самых социально уязвимых групп населения – граждан, достигших 70-летнего возраста. Социальное обязательство, которое Свердловская область взяла на себя в сложной социально-экономической ситуации, приняв закон о возмещении затрат на капремонт общего имущества МКД для жителей от 70 до 80 лет и старше, важный шаг в системной работе предоставления адресной помощи на оплату жилищно-коммунальных услуг малообеспеченным категориям населения.

В первом полугодии 2015 года в адрес Уполномоченного обращались жители области с просьбой оказать содействие в приостановлении действия Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области. Уполномоченным предоставлялись разъяснения гражданам, в том числе на основании информации, поступившей из Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области. Ответы на самые волнующие граждан вопросы, связанные с нововведениями, систематически размещались на сайте Уполномоченного.

Так, 12 апреля на официальном сайте Уполномоченного была размещена информация о результатах рассмотрения вопроса о конституционности сборов на капитальный ремонт многоквартирных домов Конституционным судом РФ.

Сообщили о том, что 3 марта 2016 года Конституционный суд РФ рассмотрел вопрос о конституционности сборов на капитальный ремонт МКД, а именно о проверке конституционности части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации по запросам групп депутатов Государственной Думы.

Таким образом, Конституционный Суд отметил, что из права собственности на жилые помещения вытекает обязанность заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома. Взносы на капитальный ремонт не являются налогом, поскольку собранные средства должны расходоваться исключительно целевым образом.

Введение взносов не отменяет обязательств государства перед жителями домов, требовавших капитального ремонта на момент приватизации жилья. Подобные здания должны в первоочередном порядке включаться в соответствующую региональную программу. Для проведения их капитального ремонта из бюджетов всех уровней может оказываться дополнительная финансовая поддержка. Вместе с тем законодателю надлежит конкретизировать порядок исполнения данного обязательства государства.

Право муниципалитета самостоятельно определить способ финансирования капитального ремонта, если сами жильцы уклонились от выбора, не противоречит Конституции. В то же время, местные власти обязаны надлежащим образом проинформировать граждан о механизме финансирования капремонта. Если суд установит несоблюдение этого требования, то жильцы вправе досрочно изменить порядок внесения средств в пользу специального счета (только на ремонт своего дома).

Система «общего котла» сама по себе не противоречит Конституции, поскольку позволяет быстро аккумулировать средства для неотложного проведения работ в аварийных зданиях. Исходя из этого, очередность проведения капитального ремонта должна определяться на основе объективного состояния домов и может быть оспорена жильцами в судебном порядке. Прекращение деятельности конкретного регионального оператора не освобождает власти от обязательств перед гражданами. Законодатель должен установить механизм, обеспечивающий непрерывность их исполнения. Кроме того, должна быть гарантирована прозрачность реализации региональных программ капитального ремонта.

Выявленный Конституционным Судом смысл положений Жилищного кодекса является обязательным для всех органов власти, граждан и их объединений.

Изменился характер обращений от жителей Свердловской области по проблеме проведения капремонта общего имущества МКД к осени 2015 года.

Граждане в большей степени стали жаловаться на качество и несоблюдение сроков проведения работ, неполноту их проведения, выставление «двойных квитанций». Так же, как и в первом полугодии 2015 года, в первом квартале 2016 года жалобы на ветхое и аварийное состояние МКД, попавших в програм-

му по капитальному ремонту, систематически появлялись в почте Уполномоченного.

Так, поступило коллективное обращение от жителей МКД №28, расположенного на ул. Ленина в п. Калиново Невьянского района (№15-13/2465), с указанием на ненадлежащее состояние дома из бруса, а также о приостановлении работ по капремонту дома и, как следствие, его аварийного состояния, обусловленное, в том числе, вскрытием несущих конструкций дома и прекращением работ по капремонту. *«В нашем доме начался капремонт. Дома из бруса 1953 года строения с выгребными ямами...Ремонт начали 31 августа 2015 года, сняли обшивку домов, но материала закуплено ещё не было...Только вскрыли и на третий день появилась плесень, стены сырые, на улице лежит снег...»*

Ранее на личном приёме жительница п. Калиново (обращение №15-13/2328) рассказала Уполномоченному о ненадлежащем состоянии дома № 3 на улице Ленина, который попал в Региональную программу проведения капремонта общего имущества МКД.

*«Дому 102 года, единственный неблагоустроенный дом в посёлке, ни разу не отремонтированный...Нет не только водопровода, но и колонки. Дом попал под региональную программу капремонта, думали, что благоустроят, но нет, не предусмотрено. Только ремонт крыши, фасада, теплосетей, электропроводки в общем коридоре...»*

Позиция Уполномоченного в отношении дома № 28, расположенного на ул. Ленина в п. Калиново, аналогична той, которая была доведена до Невьянского городского прокурора в отношении МКД, являющимися по факту ветхими и аварийными, но не признанными в установленном порядке таковыми и включёнными в Региональную программу проведения капремонта общего имущества в МКД: необходимо проведение повторного технического обследования прежде, чем финансовые средства поступят на счёт организаций, отвечающих за выполнение ремонтных работ. Нельзя допустить, чтобы из-за бездействия муниципальной власти и руководства Регионального фонда жители таких домов были лишены возможности переселиться в безопасные и благоустроенные жилые помещения.

*Глубоко убеждена, что принять решение о ветхом состоянии этого дома власти должны незамедлительно и до этапа расселения граждан в благоприятные и безопасные жилые помещения организовать переселение жителей в помещения маневренного фонда.*

Руководству Регионального фонда Уполномоченный направила обращение с просьбой рассмотреть вопрос и принять решение о перераспределении средств, запланированных на ремонт вышеуказанного дома на другие дома,

требующие капитального ремонта, с целью избежать проблемы нецелевого использования средств, собранных с жителей области и аккумулированных на счёте Регионального оператора.

К сожалению, в ответе, поступившем Уполномоченному из Регионального фонда содействия капремонту общего имущества в МКД с разъяснениями по вопросу включения МКД № 3, расположенного на ул. Ленина, в Региональную программу капремонта общего имущества в МКД на 2015-2044 годы без учёта года строительства и его текущего состояния, содержится указание на сугубо техническую функцию Регионального оператора по взиманию денег с собственников МКД и проведению работ по капремонту в установленные сроки.

Несмотря на это, Невьянской городской прокуратурой в ходе проверочных мероприятий, инициированных Уполномоченным, всё же были выявлены нарушения жилищного законодательства при проведении капитального ремонта.

В ходе проверочных мероприятий установлено, что в настоящее время в жилом доме по адресу п. Калиново, ул. Ленина, д. 3 выполнен ремонт системы отопления и осуществляется ремонт внутридомовых инженерных сетей. В соответствии с заключенным договором, в доме планируется замена всех основных коммуникаций, пришедших в негодность.

*Вместе с тем, проведенной проверкой выявлены повсеместные случаи нарушения сроков проведения капитального ремонта. Приемка работ и их оплата до настоящего времени не произведены. В этой связи руководителям Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области и подрядной организации ООО «Юнистрой» 30.11.2015 внесены представления.*

Поскольку согласно доводам обращения жилой дом находится в крайне неудовлетворительном состоянии, главе Невьянского городского округа направлено требование о проведении мероприятий муниципального жилищного контроля, в том числе для решения вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания.

***По результатам муниципального жилищного контроля городской прокуратурой при наличии оснований будут приняты меры реагирования, направленные на приведение технического состояния жилого дома установленным требованиям.***

С наступлением весенне-летнего периода 2016 года Уполномоченный продолжит осуществлять контроль за разрешением сложившейся ситуации, взаимодействуя с надзорными органами на территории до фактического устранения нарушения прав жителей дома.

Отсутствие должного общественного и муниципального мониторинга за жилищным фондом приводит к тому, что с одной стороны, возникает опасность нецелевого использования средств, собранных с жителей Свердловской области на капремонт МКД, с другой – упускается возможность посредством своевременно проведённого капремонта восстановить технические характеристики других домов, отодвинутых на более поздние сроки, не допустив их обветшания и приведения в аварийное состояние.

В марте 2016 года в адрес Уполномоченного поступило повторное обращение от жителей дома № 4, расположенного в г. Красноуфимск в пер. Рылеева (№16-13/569), о ненадлежащем состоянии указанного дома, и с просьбой оказать содействие в решении вопроса переноса срока проведения капитального ремонта на более ранний или исключение его из программы капремонта по причине ветхого и аварийного состояния.

На момент поступления первого обращения от жителей в октябре 2015 года в ходе личного приёма населения в Красноуфимске заместитель Главы ГО Красноуфимск по жилищно-коммунальной политике Р.В. Новиков сообщил Уполномоченному о намерениях Администрации Красноуфимского ГО направить обращения в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области, Региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества МКД, с целью переноса сроков проведения капремонта дома №4 в переулке Рылеева.

На запрос Уполномоченного из Администрации поступил ответ о невозможности переноса срока капремонта на более ранний, так как ремонт запланирован в краткосрочном плане на 2018-2020 годы.

Учитывая остроту проблемы, негативными последствиями которой может стать нанесение вреда жизни и здоровью граждан, в нём проживающих, Уполномоченный обратилась в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области с просьбой разобраться в сложившейся ситуации.

Как стало известно Уполномоченному 16.12.2015 на заседании Межведомственной комиссии по реализации Концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области на 2009-2020 годы, в случае, если МКД попал в программу проведения капремонта, несмотря на своё крайне ненадлежащее состояние, выход из ситуации есть.

В конце декабря 2015 года был издан приказ Министра энергетики и ЖКХ Свердловской области о создании межведомственной группы, основной задачей которой будет экспертирование ветхих домов, вошедших в программу и в случае подтверждения их ненадлежащего состояния, оформление требования к органам местного самоуправления о незамедлительном исключении такого дома из программы по капремонту общего имущества МКД.

*На момент написания специального доклада Уполномоченного ответ из Министерства энергетики и ЖКХ ещё не поступил. Однако следует отметить, что, если действительно созданная комиссия будет оперативно и в разумные сроки экспертировать такие дома, и при наличии оснований выносить решение об исключении их из программы капремонта, это позволит, в первую очередь, перевести такие дома в разряд ветхих и аварийных, а также избежать ситуации, когда собранные с жителей взносы на капремонт будут освоены нецелевым образом.*

За решением аналогичной проблемы на личном приёме к Уполномоченному по правам человека в г. Серове от имени жителей дома обратилась гражданка Ж. (№ 15-13/1687) с просьбой оказать содействие в проведении капитального ремонта общего имущества МКД №19 на ул. Розы Люксембург, а также в выполнении работ по водоотведению и газификации дома.

На просьбу Уполномоченного о проведении капитального ремонта этого дома в 2016-2017 годах и расширение видов работ по его водоотведению и газификацию глава Администрации Серовского ГО Е.Ю. Преин сообщил, что в целях включения данного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы, утвержденную постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 г., администрация Серовского городского округа 10.02.2015 года направляла письма в адрес Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области и Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области.

Была получена информация о внесении дома по ул. Розы Люксембург, д. 19 в проект Региональной программы. При ежегодной актуализации Региональной программы сроком выполнения капитального ремонта в данном доме планируется установить 2017 год.

*Областной фонд содействия капремонту и муниципалитеты Среднего Урала с февраля 2016 года приступили к актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.*

*Ознакомиться с реестром включенных в нее объектов и получить информацию о видах, объемах и сроках выполнения работ жители смогут во втором квартале текущего года. Речь, по сути, идет о разработке новой программы - это право представлено регионам на федеральном уровне и действует только в 2016 году. И хотя на практике данный процесс заключается в уточнении существующей базы данных (исключении из нее ветхого и аварийного жилья, включении нового жилфонда, а также внесении корректировок по видам и объемам неучтенных ранее строительно-монтажных работ), именно он ста-*

*нет основой перспективного планирования и определит не только полноту и своевременность ремонтов, но и их эффективность с точки зрения обеспечения комфортности и безопасности проживания граждан.*

*Важно и то, что такая работа уже началась и будет основана на консолидации усилий всех заинтересованных сторон. Таким образом, общей задачей действующей власти на территории является не просто устранение многочисленных замечаний и недоработок первого года действия программы, а выстраивание такой системы работы, которая не будет зависеть ни от сезонных изменений, ни от темпов работы подрядчиков, ни от каких других обстоятельств.*

Поступали к Уполномоченному жалобы и на качество выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества МКД.

В ноябре 2015 года заявительница Б. сообщила Уполномоченному о том, что в двухэтажном доме №5, расположенном на ул. Гагарина в г. Нижние Серги, в её квартиру «провалился рабочий ООО «Модерн», производивший ремонтные работы на чердаке». Также она утверждала, что «ООО «Модерн» получило право на проведение капитального ремонта в 35 домах, расположенных в городе».

С просьбой провести тщательную проверку по обращению Б. на предмет наличия нарушений федерального законодательства Уполномоченный обратилась в прокуратуру Нижнесергинского района. Проверка была проведена с привлечением, в том числе, специалистов Отдела контроля по Западному управленческому округу Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

По результатам проверочных мероприятий было установлено, что подрядчиком нарушены сроки выполнения работ, согласно установленным графикам, работы выполнены не в полной мере либо вообще не начаты.

По заключению надзорных органов, «Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области исполняет свои обязанности ненадлежащим образом: не контролирует качество и сроки выполнения работ по капитальному ремонту, не принимает меры гражданско-правовой ответственности к ООО «Модерн» за нарушение существенных условий договоров, длительное время бездействует, что нарушает права собственников квартир в многоквартирных домах на своевременное и качественное проведение работ по капитальному ремонту».

По результатам проверки прокуратурой Нижнесергинского района были приняты исчерпывающие меры прокурорского реагирования.

Если одни проблемы, с которыми граждане обращались к Уполномоченному, решались в ходе взаимодействия с Правительством Свердловской области, профильным министерством, местными администрациями, то разработать алгоритм для решения других проблем подчас не представлялось возможным из-за недостатков, выявленных в действующем законодательстве.

Обратившиеся к Уполномоченному жители города Екатеринбурга (№ 15-13/1453), которые решением общего собрания собственников выбрали способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальном счёте, просили о содействии в решении проблемы выставления платёжных документов на уплату взносов на капремонт. Несмотря на то, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений МКД возникла с 01.11.2014, на момент обращения по причине не выставления платёжных документов на оплату, собственники не имели возможности произвести её по данной статье.

Уполномоченный направила обращение Председателю Правительства Свердловской области Д.В. Паслеру с указанием на риски, с которыми сопряжён процесс не выставления жителям, открывшим специальный счёт, платёжных документов в течение длительного периода:

- приостановление выплаты компенсаций расходов пенсионерам, инвалидам, т.е. в группе риска оказались социально незащищённые слои населения;

- рост фактической задолженности, погасить которую при положительном решении проблемы выставления платёжных документов большинству жителей, особенно пенсионерам, с чётко фиксированной суммой дохода будет достаточно сложно. Отсюда вытекает и риск появления задолженности по оплате за капремонт общего имущества МКД;

- отказ людей работоспособного возраста оплачивать взнос на капремонт общего имущества МКД по причине недоверия к программе, допускающей возможность открытия спецсчёта при отсутствии механизма выставления платёжных документов.

Принимая решение об открытии специального счёта, собственники, участвующие в голосовании, выражали готовность своевременно и в полном объёме оплачивать капремонт общего имущества МКД, так как мотивом служила, прежде всего, появившаяся возможность качественно и своевременно выполнять необходимый объём ремонтных работ в доме, самостоятельно распоряжаясь накопленными средствами.

Председатель Правительства Свердловской области Д.В. Паслер был проинформирован Уполномоченным о том, что три крупные управляющие компании г. Екатеринбурга: ЗАО «УК «Стандарт», ЗАО «УЖК «Урал-СТ», ООО «УК

ЖКХ Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга» - отказали жителям в выставлении платёжных документов по оплате за капремонт общего имущества МКД. На собрании с собственниками МКД эти УК предложили жителям принять решение о наделении их обязанностью по сбору и расходованию собираемых на капремонт средств, в том числе, по выбору подрядной организации на проведение такого рода работ. Это могло бы повлечь за собой появление ещё одной серьёзной проблемы – управляющая компания, распоряжаясь средствами собственников, может продолжить бесконтрольно использовать их и, как показывает практика работы Уполномоченного с обращениями граждан, доказать нецелевое использование собранных средств собственникам будет сложно.

Уполномоченный разъясняла гражданам их права и обязанности в соответствии с ч. 3.1. статьи 175 Жилищного кодекса РФ: *«Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платёжных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платёжных документов и о размере расходов, связанных с представлением платёжных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним».*

Согласно изменениям, внесенным в Жилищный кодекс РФ законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вопросы выставления платёжных документов по специальным счетам отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В ходе работы с обращениями граждан в 2016 году по аналогичной тематике Уполномоченному стала очевидна ещё одна не менее важная проблема: о возложении на управляющую компанию обязанности по выставлению платёжных документов на уплату взноса на капитальный ремонт собственникам помещений МКД, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является региональный оператор без дополнительных расходов со стороны собственников за предоставление платёжных документов.

Так, в феврале 2016 года к Уполномоченному обратилась инициативная группа собственников помещений МКД №38, расположенного в г. Екатеринбурге, п. Мичуринский (№16-13/147) с просьбой оказать содействие в разбира-

тельствах в части отказа ЗАО УК «Екатеринбург» без дополнительной оплаты предоставлять услуги по выставлению счетов за капремонт собственникам, принявшим решение о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте. Заявители сообщили Уполномоченному о том, что «*общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте... Руководствуясь п.3 ст.175 ЖК РФ общим собранием собственников выбрано лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платёжного документа – ЗАО УК «Екатеринбург»...В настоящее время квитанции на оплату за содержание жилья и коммунальные услуги предоставляются ООО «ЕРЦ» по договору с ЗАО УК «Екатеринбург» и непонятна позиция ЗАО УК «Екатеринбург» о требовании дополнительной оплаты за предоставление аналогичной услуги (начисление за капремонт) с собственников...».*

В результате обращения Уполномоченного в Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области и Департамент государственного и жилищного надзора Свердловской области было установлено, что предложение управляющих организаций по оформлению дополнения к протоколу общего собрания в виде Соглашения, наделяющую её полномочиями по предоставлению собственникам платёжных документов и определяющего порядок оказания таких услуг, размер вознаграждения и источник финансирования, правомерно и соответствует жилищному законодательству.

Рекомендацией собственникам помещений МКД является помимо обязанности по представлению платёжных документов согласовать с управляющей компанией оказание услуги по ведению учёта денежных средств, поступивших от собственников помещений МКД в уплату взноса на капитальный ремонт, в разрезе лицевых счетов каждого собственника.

Необходимость оказания такой услуги обусловлена тем, что региональный оператор как владелец специального счёта не ведёт ни учёт денежных средств, поступивших от собственников в уплату взноса на капитальный ремонт отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД, ни претензионно-исковую работу в отношении собственников, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт.

Нормами Жилищного кодекса не определено лицо, оказывающее собственникам помещений в МКД, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является региональный оператор, услуги по ведению учёта денежных средств на специальном счёте. Это значит, что, если управляющая организация не даст согласия собственникам на предоставление платёжных документов, реализовать своё право на уплату взносов не

в «общий котёл», а перечислять их на специальный счёт, у них вряд ли получится. **Так что закон предлагает собственникам возможность выбора иного способа формирования фонда капитального ремонта, нежели на счёте регионального оператора, но не предусматривает механизма его реализации. В итоге способ формирования фонда капитального ремонта в «общем котле» остаётся безальтернативным.**

Если одни жители Свердловской области на протяжении длительного времени не имели возможности уплатить взнос на капитальный ремонт по причине отсутствия механизма такого сбора, то другие, напротив, вынуждены были бороться с руководством обслуживающей организации, допустившей выставление «двойных квитанций» за указанную услугу.

Так, к Уполномоченному в мае 2015 года обратился Р. (№ 15-13/1005), житель дома № 14 на ул. Сиреневый бульвар в г. Екатеринбурге.

Он сообщил о том, что является добросовестным плательщиком потребляемых ЖКУ, однако, в мае 2015 года ему и другим собственникам МКД, расположенного по указанному адресу, поступили платёжные документы из «ЕРЦ» на внесение взноса за капремонт за период с ноября 2014 года по март 2015 года. Средства должны были поступить на счёт регионального оператора. При этом Р. приложил к обращению платёжные документы по оплате ЖКУ за указанный период, в которых плата за капремонт с него уже взималась в указанном объёме ПЖСК «ВУЗ-96». С просьбой о проведении тщательной совместной проверки Уполномоченный обратилась в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и прокуратуру Кировского района г. Екатеринбурга.

**В ходе проверок доводы Р. подтвердились в полном объёме. Включение в платёжный документ строки «капитальный ремонт» со стороны ПЖСК «ВУЗ-96» в период с ноября 2014 г. по май 2015 г. является неправомерным, поскольку формирование фонда капитального ремонта в отношении дома, в котором он проживает, осуществлено на счете Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в МКД Свердловской области. В отношении председателя ПЖСК Б. было вынесено представление.**

Однако, как стало известно Уполномоченному, председателем ПЖСК «ВУЗ-96» Б. представление так и не было исполнено, требования по рассмотрению акта прокурорского реагирования выполнены не были, фактическое устранение нарушения прав жителей дома не произошло, председатель ПЖСК самоустранился от урегулирования ситуации с членами правления.

К сожалению, прокурором Кировского района г. Екатеринбурга никаких мер для установления местонахождения Б. не было принято, а исполнение тре-

бований прокурора переадресовано и оформлено в отношении вновь избранного председателя ПЖСК «ВУЗ-96» О., которая лишь в августе 2015 года вступила в должность. При этом никакая документация по дому, в том числе и финансовая, по требованию нового председателя, ни Б., ни бухгалтером кооператива С. передана не была. Соответственно, информацией о расчётах с жителями дома о задолженности за ЖКУ, вновь избранный председатель О. по объективным причинам не располагала.

Уполномоченный повторно обратилась в прокуратуру Кировского района г. Екатеринбурга, а впоследствии и в прокуратуру г. Екатеринбурга, с просьбой направить результаты проверки и информацию о нарушениях, выявленных в ходе проверочных мероприятий в отношении Б., в следственные органы - с целью решения вопроса о привлечении его к ответственности за совершение хищения денежных средств граждан.

По результатам рассмотрения требования прокурора исполнены: в платёжных документах за октябрь 2015 года произведено снятие указанных начислений. В части доводов о хищении предыдущим председателем денежных средств установлено, что по данному факту 17.09.2015 в ОЭБ и ПК УМВД России по г. Екатеринбургу зарегистрировано обращение О. в порядке ст.ст. 144,145 Уголовно-процессуального кодекса РФ. По обращению проведена проверка, по результатам которой 14.10.2015 вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. В порядке надзора материалы проверки прокуратурой Кировского района изучены, принятое решение отменено.

**По результатам проверки 24.02.2016 в следственном отделе №1 СУ МВД России по г. Екатеринбургу возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч.3 ст.160 УК РФ (присвоение и растрата) в отношении бывшего председателя правления ПЖСК «ВУЗ-96» Б.**

Расследование уголовного дела находится на контроле заместителя начальника СУ УМВД России по г. Екатеринбургу, и Уполномоченного.

Поступали обращения к Уполномоченному и от руководителей обслуживающих организаций. Так, с просьбой разобраться в сложившейся ситуации по выставлению жителям «двойных квитанций» к Уполномоченному в конце 2015 года обратились члены жилищного кооператива «Фотон» (№15-13/2798), которые сообщили об отказе Регионального оператора жителям осуществлять сбор средств на капремонт на спецсчёте дома, несмотря на предпринятые руководством кооператива меры по открытию спецсчёта, что повлекло за собой приостановление компенсационных выплат социально незащищённой категории

граждан, проживающих в доме №75 на ул. Красных Командиров в г. Екатеринбурге.

Как сообщили Уполномоченному заявители в ходе беседы, основанием для отказа в сборе средств на капремонт для Регионального оператора стало то, что управление указанным домом осуществляют две организации: ЖК «Фотон» (с 1 по 4 подъезд) и УК «РЭМП-Эльмаш» (с 5 по 8 подъезд). Протокол жителей, проживающих с 1 по 4 подъезд об открытии спецсчёта, согласно доводам заявителей, был оформлен в соответствии с действующим законодательством. Тогда как требование Регионального оператора о включении в протокол голосов жителей, управление второй половиной дома которых осуществляет УК «РЭМП-Эльмаш», заведомо неисполнимо.

В результате проведенных проверочных мероприятий Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по обращению Уполномоченного было установлено, что выставление Региональным оператором платёжных документов на уплату взносов на капремонт собственникам МКД №75 по ул. Красных командиров в г. Екатеринбурге с 01.11.2014 производится обоснованно. Собственниками помещений МКД не принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, так как кворум для проведения общего собрания собственников помещений дома по вопросу формирования фонда капитального ремонта не соблюден. Более того, управление домом осуществляет несколько управляющих организаций, включая жилищный кооператив «Фотон» и ООО «Управляющая компания «РЭМП-Эльмаш». Жилищным кодексом не предусмотрено исключений для организации проведения капитального ремонта многосекционных домов, в том числе, не предусмотрено формирование нескольких фондов капитального ремонта в одном многоквартирном доме.

Таким образом, Департаментом в действиях ЖК «Фотон» по выставлению платы за капремонт собственникам выявлены нарушения действующего законодательства и приняты меры реагирования. Департаментом в прокуратуру Свердловской области направлены материалы проверочных мероприятий с целью принятия надзорным органом мер в пределах предоставленных полномочий и недопущению образования долга собственников помещений МКД перед Региональным оператором и приостановлению компенсационных выплат на оплату ЖКУ льготной категории граждан.

*В марте 2016 года заместителем председателя ЖК «Фотон» Уполномоченный проинформирована о перерасчёте, который был сделан по статье капитальный ремонт всем собственникам жилья, не имеющим задолженность по оплате содержания жилья и коммунальных услуг с приложением платёж-*

ных документов за март 2016 года, где перерасчёт отражён в полном объёме. Начисления по статье «капитальный ремонт» отменены.

Аналогичные обращения продолжают поступать в адрес Уполномоченного в 2016 году.

С просьбой оказать содействие в разбирательствах по факту выставления двойных квитанций на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД ООО «ЕРЦ» и ТСЖ «Ясная 32/34» к Уполномоченному обратился екатеринбуржец Е. (№ 16-13/693).

Согласно представленным заявителем платёжным документам, оплату в полном объёме и в установленный срок он производит в ТСЖ «Ясная 32/34». Несмотря на это компенсационные выплаты Е. были приостановлены.

Позиция Уполномоченного, которая была доведена до Директора Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, однозначна: заявитель является добросовестным плательщиком ЖКУ, поэтому в случае выявления нарушений в деятельности ТСЖ «Ясная 32/34», вопрос списания несуществующего долга должен быть решён между Региональным оператором и ТСЖ «Ясная 32/34» с целью возобновления компенсационных выплат заявителю и другим жителям дома в кратчайшие сроки.

Рекомендация Уполномоченного надзорным и правоохранительным органам - принимать меры по привлечению к ответственности руководителей обслуживающих организаций, допустивших в своей деятельности нарушение прав граждан, тщательным образом контролируя их исполнение.

В середине марта 2016 года в «Областной газете» опубликовали статью «Подрядчики пришли не строить, а ломать». В статье сообщалось, что за последние две недели жители сразу нескольких муниципалитетов пожаловались в «Областную газету» на подрядчиков, которые некачественно делают капремонт или строят новое жильё.

Жители дома № 36, расположенного на ул. 4-микрорайон в Качканаре, рассказали, что указанный дом начали ремонтировать осенью 2015 года, строители обещали закончить к ноябрю, однако ещё в марте 2016 года работы завершены не были. Выполнение запланированных работ не в установленные сроки, а с задержкой, да ещё и в осенне-зимний период, качественными, действительно, не назовёшь. По причине того, что на протяжении длительного времени в квартирах жителей отсутствовало отопление, а также ремонт крыши не был закончен, появилась плесень. В целом, жители указанного дома были не удовлетворены качеством ремонта. Позицию жителей разделила и Администрация Качканарского ГО, представители которой, в свою очередь, подтвердили отсутствие конструктивного диалога с подрядчиком - ООО «Реформа», который,

чтобы удешевить проект, нанял неопытных работников и не контролировал ход ремонтных работ.

Аналогичное обращение поступило и от жителей Артёмовского посёлка Буланаш, по сообщению которых программа капремонта выполнена в 14 многоквартирных домах частично. Более того, к качеству выполненных работ у жителей возникли претензии. Ответственность на себя не взяли ни управляющая компания, которая надлежащим образом не обслуживала МКД, ни подрядчик, в ходе замены перекрытия которым балка рухнула вместе со штукатуркой. В результате укреплять перекрытия пришлось самим жителям дома.

Такие ситуации - подтверждение выводов, которые сделаны Уполномоченным в ходе работы с обращениями граждан по проблеме: *несогласованность действий между исполнителем, муниципалитетами и региональными структурами влияют на конечную эффективность программы капремонта, качество которого низкое, большая часть работ либо не выполнена совсем, либо выполнена с нарушениями, сроки ремонта не соблюдены.*

**Одним из способов решения указанных проблем может стать передача муниципалитету функции заказчика, имеющего опыт по выбору подрядчика, по подготовке необходимой документации и, самое главное, по контролю за ходом и качеством работ по капремонту общего имущества многоквартирных домов.**

Несмотря на то, что в адрес Уполномоченного до настоящего времени не поступило ни одного обращения от граждан, которые проживают в МКД – объектах культурного наследия, с указанием на трудности, с которыми сопряжён процесс проведения капитального ремонта в таком жилфонде, данной проблеме необходимо уделить отдельное внимание.

Как стало известно Уполномоченному, стоимость капитального ремонта общего имущества на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в 2 раза выше, чем на обычных МКД. А взнос на капитальный ремонт установлен в едином размере для собственников помещений независимо от типов многоквартирных домов. Нельзя допустить, чтобы взнос на капитальный ремонт для жителей таких домов увеличили.

Технические нормы и правила по капитальному ремонту памятников предполагают достаточно долгий и дорогостоящий цикл мероприятий по всем видам работ.

Субъекты РФ, столкнувшиеся с указанной проблемой, на всероссийских совещаниях региональных операторов обращались с предложением к федеральным органам власти внести в федеральное законодательство изменения, в которых предусмотреть, что те конструктивные элементы МКД, которые не

представляют историческую ценность, ремонтировать по общим правилам технических норм, применяемым к обычным многоквартирным домам. К сожалению, предложения до сих пор не учтены.

Рекомендовать Министерству энергетики и ЖКХ Свердловской области направить предложения по проведению капитального ремонта общего имущества на объектах культурного наследия в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, в том числе предложение о недопустимости увеличения размера взноса на капремонт для собственников, проживающих в таких домах.

Отсутствие объективной информации у жителей о сроках проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и в целом, включён ли дом в программу, становились поводом для обращения к Уполномоченному. Жители г. Артёмовского 14 апреля 2016 года (№16-13/877) на личном приёме населения пожаловались Уполномоченному об исключении дома №10, расположенного на ул. Дзержинского, из Региональной программы. «...Дом никогда не ремонтировался. Особенно нужен ремонт крыши, так как она давно испорчена падающими ветками тополей. В ремонте отказывают из-за плохой собираемости взносов. В подъезде всё рушится, скоро уже выпадут двери и обрушится потолок».

Согласно информации, размещённой на официальном сайте Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области, указанный МКД включён в Региональную программу капремонта общего имущества и ремонт в нём запланирован на 2015-2017 годы. До заявителей информация оперативно была доведена Уполномоченным, в том числе, о запланированных видах работ, в числе которых ремонт крыши, фасада, фундамента, внутридомовых инженерных систем, подвальных помещений (которые, по сообщению собственников, в доме отсутствуют!), разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, услуги строительного контроля.

Несмотря на то, что заявители были удовлетворены и поблагодарили Уполномоченного за объективную информацию, запрос в Министерство энергетики и ЖКХ всё же был направлен. Уполномоченным перед Министром был поставлен вопрос о возможных причинах отказа в проведении капремонта в МКД, в том числе о причине низкой собираемости взносов.

*Вывод Уполномоченного следующий: несмотря на то, что программа капремонта реализуется уже второй год, всё ещё некоторые собственники не осведомлены о сроках проведения капремонта в МКД, а также о перечне работ, запланированных программой. В связи с этим, оказывать гражданам содействие в получении информации необходимо ОМСУ.*

**Если речь идёт о перечислении собственниками взносов на капремонт в «общий котёл», нельзя допустить переноса срока проведения работ в доме по причине низкой собираемости взносов. Региональному оператору необходимо осуществлять претензионно-исковую работу в отношении собственников, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт в таких домах.**

В почте Уполномоченного появлялись и обращения от граждан, проживающих в МКД, не включённом в региональную программу капитального ремонта, так как в соответствии со ст.168 Жилищного кодекса РФ не включаются в региональную программу капитального ремонта, в том числе: многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стена, фундамент) которых превышает семьдесят процентов; многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчёте на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определённую нормативным правовым актом субъекта РФ.

*С целью решения поставленной проблемы субъектам законодательной инициативы необходимо разработать нормативно-правовые акты, предусматривающие порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иные мероприятия, предусмотренные законодательством РФ и обеспечивающие жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах, то есть сформировать план мероприятий, программу. Вместе с тем, учесть, что для разработки и реализации такой программы потребуются значительные расходы регионального бюджета.*

## **Заключение**

Свою озабоченность ходом капитального ремонта активно высказывают депутаты. Вопрос о ходе ремонта рассматривался на коллегии прокуратуры. Правительство не раз ставило этот вопрос в свою повестку. Губернатор Свердловской области на традиционных встречах с руководителями органов местного самоуправления детально рассматривал причины отставания от программы капитального ремонта.

Тем не менее, Уполномоченный решила подготовить специальный доклад. Сделано это не случайно: мы не часто присоединяемся к руководящему большинству. Мы работаем над специальным докладом, когда видим и чувствуем напряжение в обществе. Судя по нашей почте, нужно срочно реагировать на

обращения граждан. Нужно обязательно информировать о перспективах. Нужно не говорить, а действовать, когда речь идёт о гражданском контроле. Нужно анализировать прессу, поступающие обращения, резолюции общественности.

И тогда мы почувствуем перемены в наших подъездах, домах, сёлах, городах области, и стране.

Уполномоченный по правам человека  
в Свердловской области  
Т.Г. Мерзлякова

15 апреля 2015 года

Приложение

## ПАМЯТКА ДЛЯ ГРАЖДАН

- **Что может предпринять собственник для проведения капитального ремонта в МКД в более ранние сроки, чем те, которые запланированы Региональной программой?**

В значительной части жилищного фонда Свердловской области требуется проведение капитального ремонта уже сейчас. Одновременный капитальный ремонт всего жилфонда в условиях отсутствия достаточных фондов капитального ремонта невозможен. Исходя из этого, региональной программой предусматривается капитальный ремонт в течение 30 лет с очерёдностью, предусмотренной региональным законодательством. **Тем не менее, по инициативе собственников помещений МКД возможно проведение капитального ремонта в более ранний период в следующих ситуациях.**

Во-первых, в случае выбора специального счёта в качестве способа формирования фонда капитального ремонта. Если такое решение не было принято до конца августа 2014 года и средства собственников поступают в «общий котёл», возможность изменить ситуацию и направлять средства на спецсчёт дома у жителей появится через 2 года, при этом накопленные за этот период средства жителей в «общем котле» будут перечислены на указанный спецсчёт.

Во-вторых, если в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбран так называемый «общий котёл» под управлением регионального оператора, то собственники помещений могут принять решение о сборе дополнительных средств (наряду с уплачиваемым региональному оператору ми-

нимальным взносом). После проведения капитального ремонта региональный оператор проведёт зачёт стоимости такого ремонта.

Согласно имеющейся статистике, в 2015 году региональный оператор сумел организовать только 30% от запланированных работ — из 1000 домов, расположенных на территории Свердловской области, были отремонтированы не более 300.

Если МКД не был отремонтирован или был отремонтирован лишь частично в 2015 году, то есть сроки для выполнения работ по капремонту в нём не были соблюдены по различным причинам, то, согласно поручению Министра энергетики и ЖКХ Свердловской области Н.Б. Смирнова, все необходимые работы в таких домах должны будут завершены до 1 июля 2016 года. В случае, если до указанного срока строительно-монтажные работы в МКД не будут завершены, собственникам необходимо письменно проинформировать об этом Министра энергетики и ЖКХ Свердловской области, а также надзорные органы.

- **Что делать собственнику, если ремонт в МКД запланирован, но нецелесообразен по причине его ветхого состояния**

В силу части 5 ст. 168 Жилищного кодекса РФ, ч. 3 ст. 10 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года №127-ОЗ предусматривается актуализация региональной программы не реже, чем один раз в год. **Актуализация региональной программы капитального ремонта осуществляется путём внесения в неё изменений.**

Для актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории области, Правительством Свердловской области утверждён Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Свердловской области (постановление Правительства Свердловской области от 29.01.2014 №37-ПП).

Следовательно, если по результатам мониторинга, проводимого два раза в год, выявлена потребность в проведении работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в более ранний временной период по сравнению со сроками, установленными в действующей редакции региональной программы капитального ремонта, то лицо, ответственное за проведение осмотра МКД, предоставляет соответствующую информацию (сведения) в орган местного самоуправления на территории которого расположен многоквартирный дом о необходимости внесения изменения в программу.

При этом в связи с длительной эксплуатацией дома и многочисленными повреждениями конструктивных элементов собственникам и нанимателям жилых помещений при возникновении такой ситуации Уполномоченный рекомендует направлять обращение в ОМСУ с просьбой о проведении мониторинга технического состояния многоквартирного дома для выявления потребности в проведении работ по капитальному ремонту дома на более ранний период, либо об обследовании дома межведомственной комиссией для определения жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания в рамках п. 42 Постановления Правительства от 28.01.2006 г. № 47. В случае бездействия ОМСУ по решению указанной проблемы, Уполномоченный рекомендует жителям обращаться в надзорные органы, в том числе, осуществляющие государственный жилищный надзор за исполнением действующего законодательства - Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Более того, в случае, если МКД попал в программу проведения капремонта, несмотря на своё крайне ненадлежащее состояние, выход из ситуации есть. В конце декабря 2015 года издан приказ Министра энергетики и ЖКХ Свердловской области о создании межведомственной группы, основной задачей которой будет экспертирование ветхих домов, вошедших в программу и в случае подтверждения их ненадлежащего состояния, оформление требования к органам местного самоуправления о незамедлительном исключении такого дома из программы по капремонту общего имущества МКД.

- **Если в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбран спецсчёт, кто может оформить платёжные документы на уплату взноса на капремонт**

Важно знать, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменён в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Законом Свердловской области от 21 декабря 2015 года №159-ОЗ глава 4 дополнена статьёй 15-1, согласно которой решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте вступает в силу через один год после направления этого решения региональному оператору в порядке, установленном федеральным законом.

Для того, чтобы региональный оператор принял к рассмотрению решение собственников помещений МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, собственникам также следует принять решения, предусмотренные п. 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса РФ, а именно о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платёжных документов, в том числе с использованием системы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, об определении порядка представления платёжных документов и о размере расходов, связанных с представлением платёжных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

По вопросу обязанности управляющей организации по оформлению платёжных документов и направлению их собственникам, необходимо руководствоваться следующим.

Подпунктом «ж» пункта 4 постановления Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» для организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, предусмотрено исполнение стандарта по начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Однако на взнос на капитальный ремонт указанный стандарт не распространяется. Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации взнос на капитальный ремонт является отдельным самостоятельным платежом в структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Поэтому для решения вопроса о предоставлении платёжных документов собственникам помещений, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счёте, жилищным законодательством предусмотрена норма (часть 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации), согласно которой выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

В случае выбора управляющей организации в качестве лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платёжных документов, она имеет право отказаться от выполнения данного комплекса услуг либо принять обязательства по их выполнению.

Таким образом, предложение управляющей организации об оформлении дополнения к протоколу общего собрания собственников помещений МКД, наделяющего её полномочиями по представлению собственникам платёжных документов и определяющего порядок оказания таких услуг, размер вознаграждения и источник финансирования, правомерно и соответствует жилищному законодательству.

Уполномоченный рекомендует гражданам, кроме обязанности по представлению платёжных документов согласовать с управляющей компанией оказание услуги по ведению учёта денежных средств, поступивших от собственников помещений МКД в уплату взноса на капитальный ремонт, в разрезе лицевых счетов каждого собственника.

Необходимость оказания такой услуги обусловлена тем, что региональный оператор как владелец специального счёта не ведёт как учёт денежных средств, поступивших от собственников в уплату взноса на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, так и претензионно-исковую работу в отношении собственников, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт.

Необходимо знать, что нормами Жилищного кодекса не определено лицо, оказывающее собственникам помещений в МКД, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является региональный оператор, услуги по ведению учёта денежных средств на специальном счёте.

Специальный доклад «Капитальные» проблемы капитальных ремонтов» о нарушении прав граждан при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Свердловской области подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона Свердловской области от 18 октября 2010 года № 72-ОЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Свердловской области».

В подготовке доклада принимала участие Черных Наталья Анатольевна - консультант аппарата Уполномоченного по правам человека в Свердловской области, кандидат социологических наук, доцент кафедры теории и истории международных отношений института социальных и политических наук ФГАО ВПО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина».