

Уполномоченный

по правам человека

в Самарской области



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

О РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Самара
2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4-8 стр.
Глава I Практика и проблемные вопросы при реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.....	9-17 стр.
Глава II Результаты проверок контрольных и надзорных органов.....	18-20 стр.
Глава III Предложения и рекомендации.....	21-22 стр.

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос проведения капитального ремонта многоквартирного дома является одним из главных в жизни каждого жителя Самарской области. Своевременно проведенный капитальный ремонт сказывается на сохранности жилья, на качестве жизни семей, а значит способствует реализации права граждан на жилище, закрепленного в 40 статье Конституции Российской Федерации.

Проблема старения жилищного фонда накапливалась годами. Некоторые дома не ремонтировались по 40–50 лет. Люди годами мучились с протекающими трубами и крышами, смотрели на обшарпанные стены подъездов и приходшие в негодность лифты и не знали, когда их дом наконец починят...

Особенно эта проблема обострилась в связи с приватизацией жилищного фонда, потому что люди не занимались вопросами сохранения своей собственности.

Тревожная тенденция постоянного увеличения объёмов ветхого жилья не могла не вызвать озабоченность у органов власти. Впервые о масштабах проблемы на заседании президиума Государственного Совета в Казани заявил Президент Российской Федерации В.В. Путин в 2007 году: «Объёмы ввода нового жилья не компенсируют общее старение жилищного фонда. Резко обострилась и ситуация с его капитальным ремонтом».¹

С созданием в 2007 году Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства² по всей стране, в том числе и в Самарской области, началась масштабная работа по капитальному ремонту многоквартирных домов. К 2007 году в Самарской области жилищный фонд насчитывал свыше 24 тысяч многоквартирных домов, из них около 16,8 тысячи (70%) нуждались в расселении и сносе, проведении капитального ремонта. В том числе 1,8 тысячи (7,5%) многоквартирных домов исчерпали свою несущую способность, и их восстановление нецелесообразно из-за высоких затрат на проведение работ по капитальному ремонту. Областной адресной программой «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2008 - 2010 годы за три года в реги-

1 Стенографический отчёт о заседании президиума Государственного Совета «О работе органов государственной власти субъектов Российской Федерации по реформированию жилищно-коммунального хозяйства и строительству доступного жилья, в том числе для малообеспеченных слоев населения». 19 января 2007 года. Сайт Президента России: <http://www.kremlin.ru/events/president/transcripts/24006>.

2 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

оне было предусмотрено проведение капитального ремонта 908 многоквартирных домов³.

В период с 2008 по 2013 годы в рамках реализации областных адресных программ на территории области был проведён капитальный ремонт в 1391 многоквартирном доме⁴. Но реалии требовали значительного увеличения масштабов проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. И решить эту задачу можно только с участием собственников жилищного фонда.

В кратчайшие сроки была подготовлена необходимая законодательная база.

Обязательный взнос за капитальный ремонт был введён Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», согласно которому за капитальный ремонт должны платить собственники помещений.

21 июня 2013 года был принят Закон Самарской области № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» (далее - Закон № 60-ГД).

Во исполнение Закона № 60-ГД, начиная с 2014 года, стала реализовываться Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области⁵ (далее – Программа), которая предусматривает, что до 2043 года должны быть созданы безопасные и благоприятные условия проживания граждан в 15900 многоквартирных домах. По итогам 2014-2015 годов и за 9 месяцев 2016 года в рамках реализации Программы капитальный

3 Постановление Правительства Самарской области от 14.12.2007 № 263 (ред. от 31.01.2011) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2008 - 2010 годы».

4 Постановление Правительства Самарской области от 14.12.2007 № 263 (ред. от 31.01.2011) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2008 - 2010 годы», Постановление Правительства Самарской области от 31.05.2010 № 214 (ред. от 24.08.2011) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов в городском округе Тольятти» на 2010 - 2011 годы», Постановление Правительства Самарской области от 27.05.2011 № 246 (ред. от 22.12.2011) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2011 год», Постановление Правительства Самарской области от 22.03.2012 № 138 (ред. от 12.02.2013) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2012 год», Постановление Правительства Самарской области от 21.06.2013 № 266 (ред. от 23.12.2013) «Об утверждении областной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2013 год».

5 Постановление Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707 (ред. от 29.08.2016) «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

ремонт был завершён в 1432 многоквартирных домах (в 2014 году – в 558 домах, в 2015 году – в 730 домах, за 9 месяцев 2016 года – в 144 домах). Наибольшее количество отремонтированных домов приходится на городские округа: Самара (461), Тольятти (405), Новокуйбышевск (93), Жигулевск (51), Сызрань (46) и Чапаевск (38).

Казалось бы, имеющийся опыт реализации областных адресных программ должен был исключить возникновение недостатков и нарушений при организации и проведении такой масштабной работы. Но этого не произошло.

Только за первое полугодие 2016 года в адрес государственной жилищной инспекции Самарской области поступило 1 229 обращений по вопросам качества проводимых работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и сроков выполнения данных работ, из них: из городского округа Самара – 584 обращения, из городского округа Тольятти – 279 обращений, из других муниципальных районов и городских округов Самарской области – 366 обращений. Специалистами государственной жилищной инспекции Самарской области было проведено 57 надзорных мероприятий (за 1 полугодие 2015 года – 43 проверки) и в 39 случаях были выявлены нарушения (в 1 полугодии 2015 года – 11 нарушений). В большинстве случаев работы по капитальному ремонту многоквартирных домов выполняли такие подрядные организации, как ООО «PCY», ООО ГК «Интерпрайз», ООО «Департамент ЖКХ г. Тольятти», ООО «Сити Сервис», ООО «Билд-С», ООО «СтройИнвест»⁶.

За 9 месяцев 2016 года по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области (далее также – Уполномоченный), в том числе, в рамках выездных приёмов, обратились жители более чем 70 многоквартирных домов. Данный вопрос активно обсуждался на расширенном заседании Общественного и Экспертного советов по вопросам прав и свобод при Уполномоченном по правам человека в Самарской области.

Кроме того, мониторинг средств массовой информации показал, что по всей области периодически вспыхивают конфликты, связанные с вопросами качества проведенного капитального ремонта, организацией сбора средств граждан на капитальный ремонт. Так, например, в октябре 2016 года жители одного из домов в Куйбышевском районе городского округа Самара получили «астрономические» счета на капитальный ремонт: по 10-15 тысяч

⁶ Письмо исполняющего обязанности министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области С.А. Ульянкина исх. № 15/5829 от 18.08.2016 г.



11 октября 2016 года жители Центрального района городского округа Тольятти вышли на митинг против некачественного проведения капремонта и срыва сроков выполнения работ

рублей⁷ сразу за несколько месяцев. Аналогичные счета получили жители некоторых домов и в других районах Самары. Причиной этому стало несвоевременное выявление Фондом капитального ремонта собственников жилых помещений, что не позволило выставлять данные счета ежемесячно. Возникает вопрос: почему по вине Фонда люди должны изыскивать и одновременно платить столь крупные суммы? При этом предложений о реструктуризации долга гражданам не предлагается. Напротив, выносятся предупреждения, что в случае неуплаты в отношении должников будут применены штрафные санкции.

Возникающие негативные ситуации подрывают доверие населения к Программе. Очень важно при организации такой масштабной работе слышать людей и незамедлительно реагировать на их жалобы. В противном случае уровень удовлетворенности граждан ходом реализации Программы будет снижаться и провоцировать публичные мероприятия. Так, 11.10.2016 в Центральном районе городского округа Тольятти прошёл митинг под лозунгом: «Такой капремонт нам не нужен!» Граждане говорили о том, что из-за несоблюдения сроков проведения работ по капремонту в некоторых домах отложен пуск тепла.

Проблемы при реализации Программы, неудовлетворение граждан результатами выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, проявившиеся в обращениях к Уполномоченному и средствам массовой информации, явились первопричинами подготовки настоящего специального доклада.

Нельзя не отметить, что за время реализации Программы Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, некоммерческой организацией «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта»

⁷ Сайт «Комсомольской правды» <http://www.kp.ru/daily/26595.5/3611148/>

(далее - Фонд капитального ремонта) проведена большая работа. По итогам текущего года капитальный ремонт завершится на более чем тысячи многоквартирных домах, в планах на 2017 год отремонтировать 1075 домов. По состоянию на 19.10.2016 Фондом капитального ремонта подготовлено и направлено собственникам для рассмотрения 981 предложение о проведении капитального ремонта. По 702 домам получено согласование собственников. Усилена претензионная работа в отношении подрядных организаций, нарушивших условия договора на выполнение работ по капитальному ремонту. В целях эффективной реализации Программы, Фондом капитального ремонта разработана и утверждена Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области техническая политика, которая содержит требования по применению технических, технологических решений при проведении капитального ремонта отдельных конструктивных элементов с учётом использования наиболее эффективных строительных материалов и оборудования (преимущественно защищенных патентами отечественных разработчиков). Техническая политика используется подрядными организациями при проведении ремонтов. Фондом капитального ремонта совместно с Самарским центром по ценообразованию в строительстве разработаны показатели стоимости капитального ремонта многоквартирных домов. Это инструмент для оперативного и достоверного определения стоимости работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, а также оперативной подготовки сметной документации в упрощённом виде для последующего согласования с собственниками многоквартирных домов и проведения конкурсных процедур по отбору подрядных организаций. Продолжается разъяснительная работа с собственниками помещений. Всего, за 2016 год проведено более 110 689 очных консультаций собственников. Консультации через электронную форму обращений на официальном сайте Фонда капитального ремонта получили 846 собственников. Регулярно проводятся видеоконференции с муниципальными образованиями, в рамках которых специалисты Фонда капитального ремонта отвечают на вопросы собственников и дают разъяснения. В 2016 году Фондом капитального ремонта организована работа «Единой информационно-справочной службы»⁸ с выделенным номером телефона, бесплатным для жителей Самарской области. В текущем году в рамках работы «горячей линии» проконсультировано 121 354 человека.

⁸ Телефон «Единой информационно-справочной службы»: 8 846 300-41-59 - для жителей г. Самара; 8 8482 65-00-59 - для жителей г. Тольятти; 8 800 500-64-76 - для муниципальных образований Самарской области.

ГЛАВА I

ПРАКТИКА И ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные проблемы, с которыми сталкиваются жители многоквартирных домов при проведении капитального ремонта, – это ненадлежащее качество выполняемых работ и несоблюдение установленных сроков выполнения работ. Свою оценку ситуации дал Губернатор Самарской области Н.И. Меркушкин в своем Послании депутатам Самарской Губернской Думы и всем жителям региона в 2015 году: «...программу капремонта мы делаем на народные деньги и не вправе игнорировать мнение людей, а нареканий здесь много. И еще нам надо, чтобы на объектах максимально работали самарские строители – это не только возможность поддержать строительные организации, это и возможность спросить с них по итогам...»⁹.

С целью оценки качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведенных в рамках реализации Программы, сотрудники аппарата Уполномоченного, совместно с общественными помощниками Уполномоченного, в мае-июне 2016 года посетили 20 муниципальных образований Самарской области. Были посещены все 10 городских округов (Самара, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Жигулёвск, Отрадный, Кинель, Похвистнево, Октябрьск) и 10 муниципальных районов (Алексеевский, Большеглушицкий, Большечерниговский, Кинельский, Красноармейский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Хворостянский, Нефтегорский).

Было визуально осмотрено 167 многоквартирных домов, в том числе, осмотрено 97 кровель, 46 инженерных систем, 23 фасада, 1 лифт.

При осмотре многоквартирных домов принимали участие спе-

⁹ Послание Губернатора Самарской области Н.И. Меркушкина депутатам Самарской Губернской Думы и жителям региона 21.12.2015 г. Сайт Правительства Самарской области

http://www.samregion.ru/press_center/important/25.12.2015/date/1/76139/.

циалисты Министерства строительства Самарской области, Фонда капитального ремонта, а также представители органов местного самоуправления, управляющих организаций, обслуживающих многоквартирные дома, и жители домов.

По результатам осмотров были выявлены положительные примеры выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, где явных недостатков не установлено (городской округ Новокуйбышевск, муниципальные районы Кинельский, Красноармейский, Куйбышевский внутригородской район городского округа Самара).

Однако в большинстве случаев в проведенных работах были выявлены как незначительные, так и существенные недостатки, которые не устранены в полном объеме. Зачастую жители многоквартирных домов сами указывали на существующие проблемы.

Приведем несколько показательных примеров.

Так, в городском округе Тольятти, по адресу: ул. Никонова, д. 6, подрядчиком ООО «Департамент ЖКХ города Тольятти» в период с 29.08.2014 года по 03.08.2015 года выполнен ремонт кровли. В ходе осмотра жильцы дома высказали многочисленные претензии: начиная с того, что дефектная ведомость, смета и акт приёмки выполненных работ были подписаны лицом, не уполномоченным жильцами данного дома, и заканчивая некачественно смонтированным на крыше профнастилом¹⁰. В результате работ произошла протечка кровли, вследствие чего собственникам четырёх квартир был причинён имущественный ущерб.

В городском округе Похвистнево ООО «Электромеханическая компания» в период с 28 августа по 1 декабря 2015 года провело ремонт инженерных систем в доме № 33 по ул. Мира. Трубы холодного водоснабжения проложены без надлежащего утепления, в связи с чем в зимнее время года при низких температурах вода в трубах замерзает. Для устранения промерзания воды слесарям управляющей организации приходится вскрывать полы в кухонных помещениях квартир, что доставляет жильцам дома обременительные неудобства. Так, за прошедшую зиму промерзание труб устраняли 3 раза.

В городском округе Самара было выявлено значительное количество недостатков. Остановимся на вопиющих случаях.

ООО «Волжское строительное управление» в период с

¹⁰ Дефектная ведомость, смета и акт приёмки выполненных работ были подписаны лицом, не уполномоченным жильцами данного дома; толщина металла настила крыши не соответствует толщине металла по смете; воронки на крыше установлены неровно, вода в них не попадает, а течёт мимо; некачественно сделаны водоотводы, вода течёт по фасаду и мокнет стена дома; решетки на слуховые окна не поставлены; утепление чердачного перекрытия не производилось; обрешетка менялась частично, а должна была быть полная замена; профнастил на крыше смонтирован некачественно.



Некачественный ремонт кровли многоквартирного дома № 12 по улице Пионерской в городском округе Отрадный

22.08.2014 года по 12.08.2015 года провело ремонт кровли многоквартирного дома № 194 по ул. Воронежской. При осмотре чердачного помещения дома установлено, что имеются значительные следы протечек в чердачном помещении и застоя воды на крыше. Проветривание подкровельного пространства недостаточное. Профлисты на крыше закреплены путём случайного привинчивания (проще говоря – «на авось»). В случае промаха мимо балки, шурупы торчат в профлистах, видимых из чердачного помещения.

Житель одной из квартир этого дома пояснил, что после того, как был проведён капитальный ремонт кровли, у него впервые за много лет появились потёки на потолке в санузле и на кухне. И такая проблема образовалась почти у всех жителей верхних этажей этого дома.

Представители управляющей организации сообщили, что они неоднократно обращались с заявлениями о некачественно проведённой работе в Фонд капитального ремонта, но каких-либо мер по исправлению сложившейся ситуации сделано не было.

При осмотре инженерных систем многоквартирного дома № 137 по ул. Никитинской жильцы пояснили, что подрядчик начал производить работы с 06.07.2015 г., в ходе которых во всех квартирах первого этажа были вскрыты полы, демонтирована система отопления, открыта вентиляционная шахта (дом не имеет подвального помещения, все коммуникации размещены в патерне). Отопление в доме дали поздно, в дальнейшем оно подавалось с перебоями, температура в квартирах была не более 10 градусов. Более двух месяцев ремонтные работы не выполнялись ввиду отсутствия радиаторов отопления. У работников подрядной организации не было необходимых допусков к выполняемым работам по замене коммуникаций, навыков выполнения таких работ.



Фасад дома № 6 по улице Приволжской в посёлке Зольное городского округа Жигулёвск после капитального ремонта

По состоянию на 07.10.2016 г. подрядной организацией ООО ГК «Интерпрайз» работы по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома завершены, готовится исполнительная документация для комиссионной приёмки работ. Собственникам жилых помещений произведены компенсационные выплаты¹¹.

Совершенно очевидно, что такое отношение к производству работ, контролю качества, принятию мер реагирования на жалобы граждан дискредитирует Программу. Все выявленные нарушения лежат на поверхности, видны невооруженным взглядом даже человеку, не имеющему специального строительного образования.

Не требуется проведения глубокого профессионального анализа, инженерно-технических экспертиз, чтобы выявить основную причину недостатков выполненных работ – отсутствие комплексного подхода к организации капитального ремонта, налаженного взаимодействия.

Необходимо отметить: по факту выполнения всех необходимых ремонтных работ государственная жилищная инспекция Самарской области выдает Фонду капитального ремонта своё заключение о результатах выполненных работ, но уже после подписания акта приёмки и после перечисления денег подрядчику.

Таким образом, оплата произведена, подрядчик с объекта ушёл, после чего государственная жилищная инспекция Самарской области выдает Фонду капитального ремонта заключение о результатах выполненных работ, а жильцам приходится ходить по инстанциям и добиваться устранения недостатков.

Невозможность участия сотрудников государственной жилищ-

¹¹ Письмо Врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» С.А. Тишина, исх. № 11345 от 07.10.2016 г.



В доме № 52 по улице Карла Маркса в городском округе Тольятти кровля начала протекать после некачественного ремонта

ной инспекции Самарской области во всех приёмочных комиссиях Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области объясняет недостаточностью трудовых ресурсов¹², но при сохранении существующего положения ситуация, когда «будут бить по хвостам» и пытаться заставить подрядчика устранить недостатки продолжится. А если подрядчик исчезнет или обанкротится, кто будет устранять недостатки, и за чей счёт?

Очевидно, что существующий порядок приёмки работ по капитальному ремонту не гарантирует отсутствие недостатков и их незамедлительное устранение.

Безусловно, привлечение органов местного самоуправления к контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах будет способствовать предотвращению возникновения недостатков по качеству выполняемых работ. Несомненно, в муниципальных органах власти есть и профессионалы в области строительства, и грамотные управленцы. Но в настоящее время органы местного самоуправления не наделены правом такого контроля, а их участие в приёмке выполненных работ позволяет только констатировать наличие недостатков, но не выявлять их в ходе выполнения работ. Выезды сотрудников отдела технического надзора службы заказчика Фонда капитального ремонта, находящиеся в Самаре, в муниципальных районах Самарской области не позволяют решить задачу по предотвращению возникновения недостатков по качеству выполняемых работ. Так, в муниципальном районе Нефтегорский за два года сменились четыре куратора от Фонда капитального

¹² Письмо заместителя министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области С.А. Ульянкина исх. № 15/6492 от 09.09.2016 г.

ремонта, у всех кураторов подконтрольные дома располагались на территории десятка муниципальных образований области, постоянно контролировать ход работ на этих домах они просто не имели физической возможности¹³.

Конечно же, ни у кого не вызывает сомнения, что жители должны быть удовлетворены результатами проведенного ремонта и понимать, что их деньги идут в дело. Неорганизованность исполнителей, отсутствие системного подхода оборачиваются тем, что состояние жилья в отдельных случаях так называемого ремонта ухудшается. Старая кровля порой оказывается надежней новой, которая начинает протекать после первого дождя.

Анализ информации, полученной по результатам проведенных выездных мероприятий, в том числе от граждан, позволил 21.07.2016 года с участием уполномоченных лиц провести расширенное заседание Общественного и Экспертного советов по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области с повесткой: «О проблемах реализации на территории Самарской области региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Члены Общественного и Экспертного советов по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области выступили с критикой сложившейся в нашем регионе практики проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Представители общественности предложили проводить не отдельные виды работы по капитальному ремонту, а все необходимые в кратчайший срок. Чтобы после ремонта кровли граждане не ожидали 5-6 лет, а то и более, проведения ремонтных работ фасада или инженерных коммуникаций. Кроме того, в целях повышения качества выполняемых работ было предложено формирование крупных лотов, что сделает возможным участие в торгах крупных строительных организаций.

По результатам рассмотрения рекомендаций, вынесенных на заседании Общественного и Экспертного советов по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области, были приняты меры реагирования.

Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области рассмотрен вопрос о внесении изменений в Постановление Правительства Самарской области от 16.02.2015 № 68 «Об утверждении Порядка установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» в части исключения требования о необходимости предоставления документа о соби-

¹³ Письмо Главы муниципального района Нефтегорский Самарской области В.И. Корнева № 2937 от 22.08.2016г.



В Жигулёвске капитально отремонтировали крышу дома. А вот когда будут ремонтировать фасад - неизвестно

раемости взносов на капитальный ремонт при изменении вида работ. Соответствующие изменения в Постановление Правительства Самарской области от 16.02.2015 № 68 внесены Постановлением Правительства Самарской области от 15.08.2016 № 454. Разработан проект памятки для собственников помещений, участвующих в приёмке работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме¹⁴.

Фондом капитального ремонта рекомендации учтены и ведётся работа по устранению указанных недостатков. Также ведётся работа по актуализации информации о собственниках помещений по данным Росреестра, проводятся встречи с представителями жителей многоквартирных домов, органов местного самоуправления и управляющих организаций¹⁵. Органами местного самоуправления рекомендации учтены и применяются в работе.

Еще один аспект проблемы реализации Программы, о котором нельзя не сказать в данном специальном докладе, заключается в том, что до апреля 2016 года количество многоквартирных домов Самарской области, в которых должны быть созданы безопасные и благоприятные условия проживания граждан составляло 18632¹⁶.

14 Письмо заместителя председателя Правительства Самарской области – министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области С.А. Крайнева исх. № 15/6155 от 31.08.2016 г., письмо заместителя министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области С.А. Ульянкина № 15/6492 от 09.09.2016 г.

15 Письмо первого заместителя генерального директора – руководителя службы заказчика некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» М.В. Архипова, исх. № 10168 от 07.09.2016 г.

16 Постановление Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707 (ред. от 25.11.2015) «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

Из данного перечня исключены более 2000 домов, попавших в Адресную программу сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара, утвержденную решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 540¹⁷. Реакция жителей городского округа Самара не заставила себя ждать. В адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области начали поступать обращения граждан с вопросами о правомерности исключения их домов из Программы. Обоснованно возмущение жителей, обеспокоенных тем фактом, что их дом в обозримом будущем лишен возможности проведения капитального ремонта. К сожалению, по настоящее время данная проблема не разрешена. Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и Администрация городского округа Самара придерживаются различных мнений о необходимости внесения изменений в Адресную программу сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара¹⁸. А в результате у жителей исключённых многоквартирных домов нет определённости о перспективах капитального ремонта. Кроме того, немаловажен вопрос возврата денежных средств, уплаченных гражданами на счёт Фонда капитального ремонта в качестве взносов на капитальный ремонт. Порядок возврата денежных средств до сих пор не разработан.

Несмотря на то, что Фондом капитального ремонта проводится определенная работа по правовому просвещению населения о реализации Программы, в процессе анализа ситуации была выявлена проблема недостаточного информирования граждан.

В ходе выездного приёма граждан в городском округе Тольятти в феврале 2016 года были озвучены адреса многоквартирных домов, жители которых хотят изменить способ формирования фонда капитального ремонта и перейти от регионального оператора на специальный счёт, владельцем которого будет управляющая организация, обслуживающая многоквартирный дом. На практике, переход от регионального оператора на специальный счёт, является довольно затруднительным процессом. В данном случае собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо соблюсти ряд требований¹⁹.

17 Обращаем внимание, Постановлением Правительства Самарской области от 12.07.2016 № 370 «О внесении изменений в Постановление Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области», ряд многоквартирных домов вновь включен в Региональную программу капитального ремонта. В соответствии с пунктом 4, данный документ вступает в силу со дня официального опубликования, но не ранее дня вступления в силу изменений в Адресную программу сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара, утвержденную решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 540.

18 Письмо Заместителя председателя Правительства Самарской области – министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области С.А. Крайнева № 15/7215 от 07.10.2016 г., письмо Главы городского округа Самара О.Б. Фурсова № 6-144-38-Д05-01-01/7440 от 14.10.2016 г.

Причиной сложившейся ситуации является недостаточное разъяснение положений жилищного законодательства со стороны органов исполнительной власти Самарской области, мэрии городского округа Тольятти и Фонда капитального ремонта. В результате, жители многоквартирных домов по адресам: г. Тольятти, ул. Ушакова, д. 28, ул. Республиканская, д. 10, ул. Голосова, д. 40, ул. Мира, д. 101, ул. Мира, д. 109, ул. Мира, д. 111 вынуждены были обратиться за разъяснениями к Уполномоченному по правам человека в Самарской области²⁰.

Большую озабоченность необходимостью оплаты взносов на капитальный ремонт высказывали граждане преклонного возраста. Пожилым людям была очевидна бессмысленность внесения средств на ремонт их дома, который состоится только через 20-30 лет.

В Самарской области вопрос компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт для граждан, достигших возраста 70 и 80 лет, был решён в июне 2016 года²¹. Выплата данной компенсации начата с июля 2016 года. При этом, компенсация гражданам предоставляется и за прошедшее первое полугодие 2016 года. Так, за период с января по июнь 2016 года произведена выплата компенсации 3 839 гражданам на сумму 1 245 000 рублей, а в августе - 4 348 гражданам на сумму 1 030 000 рублей²².

19 Провести общее собрание собственников помещений, на котором должны быть детально определены все вопросы, связанные с размерами взноса и его оплатой, обслуживанием счёта. Решение общего собрания собственников помещений в течение пяти рабочих дней необходимо направить владельцу специального счёта. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора и переходе на специальный счёт вступает в силу через 12 месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания. И только после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счёт (статьи 170, 173, 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, статья 11 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области»).

20 Обращения У, вх. № 150/Кол-16 от 12.02.2016 г., С., вх. № 154/С-16 от 12.02.2016 г., М., вх. № 151/М-16 от 12.02.2016 г., Е., вх. № 152/Е-16 от 12.02.2016 г., С., вх. № 153/С-16 от 12.02.2016 г., А., вх. № 155/А-16 от 12.02.2016 г.

21 Закон Самарской области от 14.06.2016 № 77-ГД «О внесении изменения в статью 7 Закона Самарской области «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

22 Письмо министра социально-демографической и семейной политики Самарской области М.Ю. Антимоновой, исх. № 5/606 от 23.08.2016 г.

ГЛАВА II

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРЕК КОНТРОЛЬНЫХ И НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

В результате проверок, проведенных различными контрольными и надзорными органами по итогам капитального ремонта на отдельных объектах, были выявлены многочисленные нарушения.

В сентябре 2015 года Управлением Федерального казначейства по Самарской области была проведена выездная плановая проверка, по результатам которой были установлены финансовые нарушения на общую сумму 1 454 212 рублей, в том числе:

- по 8 договорам установлены факты оплаты за фактически невыполненные работы в сумме 607 036 рублей, в том числе за счёт средств, полученных в качестве государственной поддержки в сумме 110 456 рублей;

- неустребованная сумма неустойки за нарушение сроков выполнения работ по 3 договорам подряда составила 769 828 рублей (за 2014 год в сумме 380 172 рублей, за 2015 год в сумме 189 656 рублей);

- по договору, заключенному с ООО «Сызраньремстрой» на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сызрань, ул. Деповская, д. 39, более чем на 10% от первоначальной цены договора увеличены цена и объём работ. Подрядной организации излишне оплачено 77 348 рублей²³.

В 2016 году по результатам проверок целевого использования бюджетных средств на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тольятти, ул. Родины, д. 28, Управлением Федерального казначейства по Самарской области установлено, что Фондом капитального ремонта подрядной организации ООО «Галактика» произведена излишняя оплата денежных средств в сумме 223 511 рублей за фактически невыполненные объёмы работ, а в отношении многоквартирного дома по адресу: г. Тольятти, ул. Победы, д. 39 стоимость работ была завышена на 261 225 рублей²⁴. Кроме того, в июле 2016 года в доме № 39 по улице Победа в г. Тольятти была проведена

23 Письмо руководителя Управления Федерального казначейства по Самарской области В.Г. Киреева, исх. № 4212-29/55-6285 от 11.08.2016 г.

24 Письмо руководителя Управления Федерального казначейства по Самарской области В.Г. Киреева, исх. № 4212-29/55-6285 от 11.08.2016 г.

проверка качества выполненных работ по капитальному ремонту. В ходе проверки установлены многочисленные недостатки²⁵. В адрес Фонда капитального ремонта был направлен акт проверки для принятия мер по скорейшему завершению капитального ремонта и устранению выявленных замечаний²⁶.

Счётной палатой Самарской области в 2016 году было проведено плановое контрольное мероприятие в отношении Фонда капитального ремонта за 2014-2016 годы. Выборочной проверкой результатов проведенного ремонта 8 домов Счётной палатой Самарской области установлено, что в нарушение действующего законодательства и условий заключенных договоров Фонд капитального ремонта принял и оплатил подрядчикам невыполненные работы по капитальному ремонту на общую сумму 1 109 900 рублей, в том числе 573 100 рублей за счёт средств бюджета Самарской области. Также установлено, что первоначальная цена большинства из проверенных договоров, заключенных Фондом капитального ремонта с подрядчиками на капитальный ремонт общего имущества, в соответствии с дополнительными соглашениями увеличилась. Общая сумма увеличения составила 2 524 700 рублей²⁷.

Службой государственного финансового контроля Самарской области (далее - Госфинконтроль Самарской области) было проведено контрольное мероприятие по вопросу завышения стоимости работ и строительных материалов, приобретенных в рамках договоров на капитальный ремонт многоквартирных домов, заключенных Фондом капитального ремонта по адресам: г. Самара, ул. Гагарина, д. 5, ул. Комсомольская, д. 4 «А», ул. Эльтонская, д. 6. По результатам контрольного мероприятия установлено, что Фондом капитального ремонта допущено неправомерное использование средств при приёмке и оплате фактически невыполненных подрядчиками работ, а также завышение стоимости работ и материалов в результате несоблюдения требований по применению единичных расценок и сметных нормативов.

По результатам мероприятия Госфинконтроля Самарской обла-

25 Отсутствие изоляции стояков отопления в подвальном помещении; отсутствие крепления трубопровода; наличие прогибов трубопровода горячего водоснабжения в подвальном помещении; не произведена замена существующих подводящих и отводящих стальных труб системы отопления в жилых помещениях на трубы из пластика; не выполнена замена стояков в подъезде № 2 с 1 по 6 этаж; не выполнена замена трубопровода системы отопления под мансардой дома; не выполнена замена трубопровода системы холодного, горячего водоснабжения и канализации в квартире 10/1.

26 Письмо руководителя управления координации жилищного надзора и муниципального контроля государственной жилищной инспекции Самарской области Н.Г. Веховой, исх. № 17072-ц от 12.07.2016 г.

27 Письмо председателя Счётной палаты Самарской области А.А. Зубковой, исх. № 02.03/2420 от 12.08.2016 г.

сти подрядчиками возвращены излишне перечисленные денежные средства, а также оплачены неустойки на общую сумму 3 507 870 рублей. Фондом капитального ремонта проведена служебная проверка в целях привлечения к дисциплинарной ответственности лиц, виновных в совершении нарушений. В настоящее время начальник отдела технического надзора службы заказчика уволен²⁸.

В первом полугодии 2016 года органами прокуратуры Самарской области по результатам проверок выявлено 54 нарушения, внесено 29 представлений, по результатам рассмотрения которых к дисциплинарной ответственности привлечено 14 лиц, к административной ответственности привлечено 1 лицо, 1 материал проверки направлен в следственные органы для решения вопроса об уголовном преследовании по фактам выявленных нарушений уголовного законодательства²⁹.

Анализ результатов работы подразделений Главного управления МВД России по Самарской области по выявлению и пресечению преступлений в сфере предоставления услуг по проведению капитального ремонта многоквартирных домов за 2015 и 2016 годы показал, что основными способами хищения бюджетных денежных средств являются невыполнение установленных объёмов работ, завышение объёмов выполняемых работ, а также хищения денежных средств, путём вывода активов в подконтрольные структуры. В 2016 году по фактам противоправных действий, совершённых при капитальном ремонте многоквартирных домов, в подразделениях Главного управления МВД России по Самарской области было возбуждено 8 уголовных дел³⁰ (в 2015 - 2). В текущем году в суд было направлено 1 уголовное дело³¹, в 2015 году в суд с обвинительным заключением уголовные дела не направлялись³².

28 Письмо исполняющего обязанности заместителя руководителя Службы государственного финансового контроля Самарской области Р.Н. Пузиков, исх. № 8-12/1464 от 18.08.2016 г.

29 Письмо заместителя прокурора Самарской области А.Ф. Галузина, исх. № ИСИНд-42752-2016/07-44-2016/04 от 22.08.2016 г.

30 4 уголовных дела возбуждены по признакам составов преступлений, предусмотренных статьёй 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество) и статьёй 174.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных лицом в результате совершения им преступления) и 4 уголовных дела возбуждены по признакам составов преступлений, предусмотренных статьёй 159.2 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество при получении выплат).

31 По признакам состава преступления, предусмотренного пунктом «б» части 2 статьи 165 Уголовного кодекса Российской Федерации (причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием).

32 Письмо начальника штаба ГУ МВД России по Самарской области И.Л. Титовой исх. № 16/31-75 от 22.01.2016 г., письмо заместителя начальника ГУ МВД России по Самарской области А.В. Гриня, исх. № 30/2-8742 от 17.08.2016 г.

ГЛАВА III

ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ

С учетом изложенного, представляются необходимыми следующие рекомендации:

Правительству Самарской области

Считать целесообразным обсудить на заседании Правительства Самарской области отчёт Фонда капитального ремонта по фактам выявленных контрольно-надзорными органами нарушений, допущенных при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, и принимаемых мерах по их устранению и предотвращению.

Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

1) Принять меры по разрешению проблемной ситуации в городском округе Самара в отношении многоквартирных домов, которым необходим капитальный ремонт и включённых в Адресную программу сноса и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара.

2) Изучить возможность внесения изменений в действующее законодательство в части наделения органов местного самоуправления в Самарской области правом осуществления контроля в ходе выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта»

1) До 01.12.2016 проинформировать Уполномоченного по правам человека в Самарской области об окончательных результатах предпринятых мер по устранению недостатков, выявленных в многоквартирных домах в ходе выездных мероприятий аппарата Уполно-

моченного по правам человека в Самарской области.

2) Начать претензионную работу в отношении:

- подрядной организации, не преступившей к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества двух многоквартирных домов, расположенных в селе Алексеевка муниципального района Алексеевский Самарской области;

- ООО «СКБ Холдинг», не устранившей недостатки после выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных в муниципальном районе Пестравский Самарской области.

3) С участием представителей Администрации муниципального района Клявлинский Самарской области, подрядных организаций, собственников помещений организовать комиссионный осмотр результатов выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества всех многоквартирных домов, расположенных в указанном муниципальном районе; по результатам осмотра определить необходимые меры по устранению выявленных недостатков и срок исполнения.

4) Рассмотреть возможность формирования крупных лотов на осуществление работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, что сделает возможным участие в торгах крупных строительных организаций.

5) В рамках оказания информационной помощи гражданам рассмотреть возможность выпуска печатного информационного бюллетеня по актуальным вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

6) Постоянно:

- оперативно принимать меры по устранению недостатков при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- при планировании и проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах учитывать негативные сезонные факторы;

- принять меры для надлежащего осуществления строительного контроля при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.



**Уполномоченный по правам человека
в Самарской области**

443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75
Тел.: +7 846 3746430

Приемная граждан
443100, г. Самара, ул. Маяковского, 20
Тел.: +7 846 3372903

Ombudsman.Samara@yandex.ru
www.ombudsman63.ru