

Уполномоченный
по правам человека
в Самарской области



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД

**УПОЛНОМОЧЕННОГО ПО ПРАВАМ
ЧЕЛОВЕКА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
«О РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ»**

г. Самара
2023 г.

Оглавление

1. Введение.	2
2. Практика реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.	3
3. Капитальный ремонт лифтового оборудования в многоквартирных домах.	11
4. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, отнесённых к объектам культурного наследия.	14
5. Предложения и рекомендации.	18

Введение.

Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома является одним из существенных вопросов в жизни многих граждан Российской Федерации. Своевременно проведённый капитальный ремонт сказывается на сохранности жилья, на качестве жизни людей, а значит способствует реализации права граждан на жилище, закреплённого в статье 40 Конституции Российской Федерации.

Техническое состояние многоквартирных домов должно соответствовать требованиям, предъявляемым к техническим и качественным характеристикам жилищного фонда. Неудовлетворительное техническое состояние многоквартирных домов влечёт причинение ущерба имуществу собственников помещений в многоквартирных домах и угрожает безопасности жителей.

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

С принятием Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» началась масштабная работа по капитальному ремонту многоквартирных домов по всей стране, в том числе и в Самарской области.

К 2007 году в Самарской области жилищный фонд насчитывал свыше 24 тысяч многоквартирных домов, из них около 12 тысяч домов нуждалось в капитальном ремонте.

Постановлением Правительства Самарской области от 14.12.2007 № 263 была утверждена областная адресная программа «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2008 - 2010 годы, которой было предусмотрено проведение за три года капитального ремонта в 908 многоквартирных домах².

Всего в период с 2008 по 2013 годы в рамках реализации областных адресных программ на территории Самарской области был проведён капитальный ремонт в **1391** многоквартирном доме.

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>

Практика реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.

К 2013 году существующее положение технического состояния многоквартирных домов в Самарской области требовало значительного увеличения масштабов проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. **И решить эту задачу можно только с участием финансовых средств собственников помещений жилищного фонда.**

Постановлением Правительства Самарской области от 06.06.2013 № 247 была создана некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта»³ и предметом её деятельности установлено обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, а также реализация иных мероприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Для решения масштабной задачи проведения капитального ремонта в многоквартирных домах на территории Самарской области 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 области, утверждённая постановлением Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707,⁴ которая предусматривает создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан в **17386** многоквартирных домах. В данной Региональной программе плановые периоды проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах предусмотрены до **2055** года.

Информация о реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области

№ п/п	Муниципальное образование	Количество многоквартирных домов, участвующих в реализации Региональной программы		
		Включено	Отремонтировано в 2014-2022 гг.	Отремонтировано за 11 мес. 2023 г.
1.	г.о. Самара	7390	1943	150
2.	г.о. Тольятти	2312	995	127
3.	г.о. Сызрань	973	376	143
4.	м.р. Волжский	687	131	44
5.	г.о. Новокуйбышевск	628	375	108
6.	г.о. Жигулевск	463	220	9
7.	г.о. Чапаевск	449	183	23
8.	г.о. Отрадный	404	121	31
9.	м.р. Безенчукский	365	108	43
10.	м.р. Красноярский	292	88	18
11.	м.р. Ставропольский	283	86	9

2 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».

3 Далее по тексту также – Фонд капитального ремонта.

4 Далее по тексту также – Региональная программа.

12.	м.р. Сергиевский	279	64	26
13.	г.о. Кинель	271	97	34
14.	м.р. Кинель-Черкасский	253	53	10
15.	м.р. Кинельский	214	43	4
16.	г.о. Похвистнево	202	73	12
17.	м.р. Приволжский	187	58	23
18.	м.р. Сызранский	185	55	17
19.	г.о. Октябрьск	180	51	28
20.	м.р. Нефтегорский	174	50	13
21.	м.р. Красноармейский	122	55	5
22.	м.р. Шигонский	110	36	10
23.	м.р. Пестравский	98	35	5
24.	м.р. Большеглушицкий	92	23	6
25.	м.р. Борский	88	36	12
26.	м.р. Кошкинский	87	35	0
27.	м.р. Челно-Вершинский	82	28	5
28.	м.р. Клявлинский	73	26	3
29.	м.р. Большечерниговский	73	23	4
30.	м.р. Похвистневский	65	28	2
31.	м.р. Хворостянский	57	23	8
32.	м.р. Богатовский	57	26	2
33.	м.р. Алексеевский	52	25	6
34.	м.р. Шенталинский	49	23	5
35.	м.р. Иса克林ский	40	22	5
36.	м.р. Елховский	30	19	6
37.	м.р. Камышлинский	20	9	0
	Всего	17386	5642	956

За период с 2014 по 2022 годы в рамках реализации Региональной программы капитальный ремонт был выполнен в **5642** многоквартирных домах, в том числе в 2021 году – в **744** домах, в 2022 году – в **927** домах, общей площадью более 19 млн. кв.м, что позволило улучшить условия проживания более **628,5** тысяч человек. Стоимость проведённых ремонтов составила **31 млрд.** рублей.

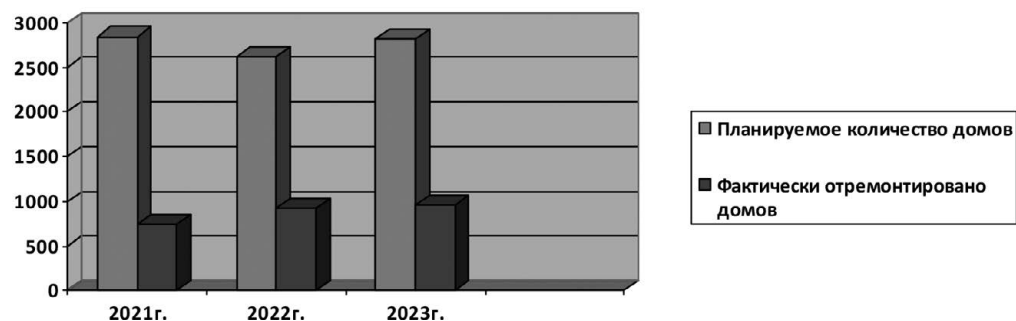
В последние годы реализации Региональной программы отмечается невыполнение плановых показателей. Так, в 2021 году было запланировано проведение капитального ремонта общего имущества в 2839 домах, а были выполнены работы только в **744** домах (26,2%)⁵. В 2022 году капитальный ремонт должен быть проведён в 2618 домах, а фактически были выполнены работы только в **927** домах (35,4%)⁶. В 2023 году плановый показатель для Фонда капитального ремонта составляет 2810 домов. За 11 месяцев 2023 года Фондом капитального ремонта по Региональной программе был проведён капитальный ремонт в 956 домах⁷.

5 Письмо министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области А.М. Мордвинова № МЭЖКХ/530 исх. от 26.01.2022.

6 Письма врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 1795 от 18.01.2023; № 33914 от 24.10.2023.

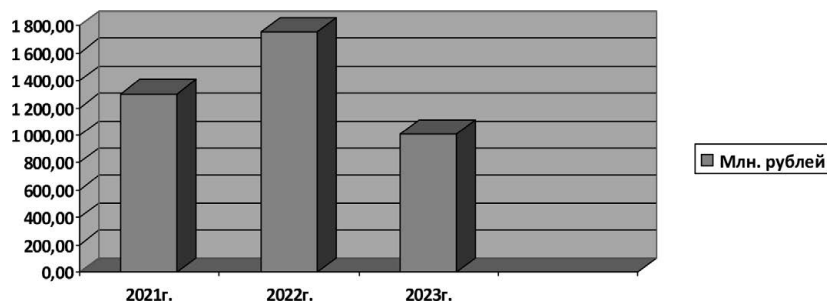
7 Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 33914 от 24.10.2023. Письмо генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» Д.А. Ахматова № 40079 от 11.12.2023.

Реализация Региональной программы в 2021-2023 годах.



Основной причиной неполного завершения запланированных мероприятий по капитальному ремонту является недостаточность финансовых средств у Фонда капитального ремонта, необходимых для их реализации. При этом, за 2021 год уровень собираемости взносов по многоквартирным домам, формирующих фонд капитального ремонта на общем счёте регионального оператора, составил 96,22%, в 2022 году – 100%, в 2023 году – 97,24%. Для решения проблемы дефицита финансирования мероприятий по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Правительством Самарской области систематически выделяются средства из областного бюджета: в 2021 году было направлено 1 300,71 млн. рублей, в 2022 году уже 1 754,94 млн. рублей, в 2023 году 1 007,41 млн. рублей⁸.

Дополнительное финансирование Региональной программы из областного бюджета в 2021-2023 годах.



Кроме того, постановлением Правительства Самарской области в марте 2022 года были внесены изменения в действующее законодательство, которыми предусмотрено установление новых размеров предельной стоимости работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем, лифтового оборудования, крыш, фасадов и фундаментов с увеличением до 24 % в связи с повышением стоимости используемых материалов и оборудования⁹.

8 Доклад руководителя Управления жилищного фонда и благоустройства министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Светиной О.А. 26.05.2022 на заседании комиссии Общественного совета по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека. Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 33914 от 24.10.2023.

9 Постановление Правительства Самарской области от 23.03.2022 № 160 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 11.09.2019 № 636 «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Другой, не менее значимой, причиной несвоевременного проведения работ по капитальному ремонту является отсутствие подрядных организаций для участия в аукционах в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Когда аукцион признаётся несостоявшимся по причине отсутствия заявок со стороны подрядных организаций, никто не может точно сказать, когда начнётся капитальный ремонт, ни министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, ни Фонд капитального ремонта. И это при том, что период выполнения работ капитального ремонта определён Региональной программой. Срок начала капитального ремонта откладывается на неопределённый срок.

К Уполномоченному по правам человека в Самарской области¹⁰ систематически поступают обращения граждан по вопросу оказания содействия в поиске подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту. Так, от имени жителей многоквартирного дома № 13 по Тополиной в селе Преображенка Безенчукского района Самарской области обратился гражданин Л.¹¹ Работы по капитальному ремонту кровли данного многоквартирного дома должны были быть выполнены в период 2019-2021 годов, но были выполнены только в 2023 году, так как аукционы по определению подрядной организации на выполнение данных работ признавались несостоявшимися **восемь раз** в связи с отсутствием заявок от потенциальных подрядных организаций¹².

В случае признания электронного аукциона несостоявшимся Фонд капитального ремонта вправе объявить о проведении повторного электронного аукциона либо заключить договор о проведении капитального ремонта с единственной подрядной организацией, включённой в реестр квалифицированных подрядных организаций. Информация о несостоявшихся аукционах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, по которым Фонд капитального ремонта готов заключить прямые договоры, размещена в открытом доступе. Реестр многоквартирных домов, по которым подрядные организации, включённые в реестр квалифицированных подрядных организаций, имеют возможность заключить прямой договор, размещена на официальном сайте Фонда капитального ремонта. Кроме того, Фондом капитального ремонта регулярно проводится отправка писем в адрес подрядных организаций, являющихся членами реестра квалифицированных подрядных организаций, с перечнем несостоявшихся электронных аукционов, по которым возможно заключение соответствующего договора.

Несмотря на проводимую Фондом капитального ремонта работу по привлечению подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, сроки их выполнения в отдельных случаях смещаются на годы. Иных способов по привлечению подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов законодательством не предусмотрено.

Так, в ходе выездного личного приема граждан в апреле 2023 года от жителей села Большая Черниговка Большечерниговского района Самарской области поступило коллективное обращение по вопросу несвоевременного выполнения работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома № 4 в посёлке Железнодорожников в селе Большая Черниговка¹³.

При осмотре подъезда на потолке были обнаружены следы протечек и плесени, трещины. Жители дома пожаловались, что крыша дома находится в плачевном со-

стоянии. Согласно Региональной программе, работы по капитальному ремонту крыши дома должны быть выполнены Фондом капитального ремонта в период с 2019 по 2021 годы, но в указанный период данные работы так и не были начаты. Несмотря на вынесенное в 2022 году судебное решение, обязывающее Фонд капитального ремонта организовать работы по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома, к концу апреля 2023 года проблемная ситуация не получила разрешение.



Дом № 4 пос. Железнодорожников в с. Большая Черниговка Большечерниговского района

По результатам обращения Уполномоченного по правам человека в интересах граждан в Фонд капитального ремонта и прокуратуру Самарской области работы по капитальному ремонту крыши указанного многоквартирного дома были организованы и полностью выполнены, о чём подтвердили обратившиеся граждане.

Нередко и к качеству работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов имеются претензии.

В соответствии с действующим законодательством, качество и сроки выполнения работ должны контролироваться Фондом капитального ремонта, при появлении замечаний подрядчик обязан устранить их в кратчайшие сроки за свой счёт. Но на практике, в отдельных случаях выявленные недостатки устраняются в течение длительного срока.

К Уполномоченному по правам человека в феврале 2023 года на личный приём обратились жители многоквартирного дома № 218 по улице Молодогвардейской в городе Самара по вопросу невыполнения работ по капитальному ремонту общего имущества указанного многоквартирного дома.



Дом № 218 по улице Молодогвардейской в городе Самара.

В ходе личного приёма граждане сообщили, что в соответствии с Региональной программой, в период 2017-2019 годов в доме должен быть проведён ремонт внутридомовых инженерных систем, подвальных помещений, но фактически был начат подрядной организацией ООО «Волгарегионстрой-С» только в 2019 году, который по настоящее время не выполнен окончательно. Также обратившиеся граждане высказали претензии и по качеству выполненных ООО «Волгарегионстрой-С» работ.



Инженерные сети в подвале дома №218 по улице Молодогвардейской в городе Самара. Отдельные трубы, не закреплены надлежащим образом и провисают, а в одном месте поддерживаются строительным правилом во избежание падения.

В квартирах дома № 218 по улице Молодогвардейской в городе Самара после замены канализационных труб остались выбоины и неровности в полу и на стенах, которые требуется устранить.

10 Далее также по тексту – Уполномоченный по правам человека

11 Обращение Л. от 14.09.2022 № 1/1865.

12 Письмо первого заместителя руководителя службы заказчика некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» М.В. Вакушина № 42554 от 07.12.2022; письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 24166 от 14.08.2023.

13 Обращение К. № 1/0753 от 02.05.2023.

На момент подготовки настоящего доклада капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, подвальных помещений в многоквартирном доме № 218 по улице Молодогвардейской в городе Самара так и не завершён, недостатки по качеству выполненных работ не устранены, Фондом капитального ремонта с подрядной организацией ООО «Волгарегионстрой-С» договор расторгнут, но новый подрядчик пока не определён¹⁴.

Фондом капитального ремонта на регулярной основе проводится претензионно-исковая работа в отношении подрядных организаций, допустивших нарушения условий договоров на выполнение работ по капитальному ремонту, **но в отношении самого Фонда капитального ремонта вынесено 1030 судебных решений, обязывающих выполнить определённые действия в рамках реализации Региональной программы, исполнено только 482 (46,8%) судебных решения**¹⁵.

Совершенно очевидно, что затягивание сроков выполнения работ, ненадлежащее качество их выполнения и волокита в принятии мер вызывает справедливые нарекания граждан.

С 2014 года в адрес Уполномоченного по правам человека по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах поступило **483** обращения граждан, из них 83 в 2023 году. Все обращения рассмотрены в установленном законом порядке во взаимодействии с государственной жилищной инспекцией Самарской области, Фондом капитального ремонта, органами государственной власти Самарской области. На контроле Уполномоченного по правам человека находятся обращения, где не завершён капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Сложившаяся ситуация в сфере соблюдения прав граждан на проведение своевременного и качественного ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, не может не вызывать обеспокоенность Уполномоченного по правам человека, общественных организаций и надзорных органов.



Заседание комиссии по имущественным, жилищным вопросам, благоустройству и развитию территорий Общественного совета по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека.

На заседании комиссии по имущественным, жилищным вопросам, благоустройству и развитию территорий Общественного совета по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека рассматривался вопрос о реализации Региональной программы. С докладами выступили представители министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и Фонда капитального ремонта.

В приёмной Уполномоченного по правам человека **11.10.2023** был организован и проведён целевой личный приём граждан по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Самара, в котором приняли участие руководители министерства энергетики и жилищно-

коммунального хозяйства Самарской области, Фонда капитального ремонта и государственной жилищной инспекции Самарской области.



Дом № 67 по ул. Венцека



Дом № 143 по ул. Красноармейской



Дом № 56-50 по ул. Молодогвардейская/ Венцека



Дом № 218 по ул. Молодогвардейской



Дом № 75 по ул. Фрунзе



Дом № 80 по ул. Фрунзе



Дом № 146 по ул. Фрунзе



Дом № 161 по ул. Фрунзе

Основная проблематика обратившихся граждан – соблюдение запланированных сроков выполнения работ и их качество. В ходе целевого личного приёма по каждому обращению граждан была определена последовательность действий для разрешения проблемных ситуаций.



Целевой личный приём граждан в приёмной Уполномоченного по правам человека в Самарской области.

Организация и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории области являются постоянным направлением контрольно-надзорной деятельности органов прокуратуры Самарской области, государственной жилищной инспекции Самарской области, а также предметом деятельности органов правопорядка.

На сохраняющиеся проблемы при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов обратил внимание Генеральный прокурор Российской Федерации И.В. Краснов, при выступлении 26 апреля 2023 года в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации он сообщил: «Сохраняются проблемы с капитальными

ремонтами жилых домов. В прошлом году они не выполнены в 16 тыс. жилых зданий, что оставило по сути обманутыми и разочарованными 1,5 млн. человек. В то же время выявлено, что в 2022 году совокупный размер неиспользованных денег, собранных с граждан, составил 100 млрд. рублей. Очевиден нерациональный подход к формированию региональных программ капитального ремонта и их оторванности от реальных потребностей жителей.»¹⁶.

¹⁴ Письма врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 24160 от 14.08.2023, № 36219 от 09.11.2023.

¹⁵ Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 33914 от 24.10.2023.

¹⁶ Из доклада Генерального прокурора Российской Федерации И.В. Краснова при выступлении 26 апреля 2023 в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации <https://epp.genproc.gov.ru/web/gprf/mass-media/news?item=87329761>.

Прокуратурой Самарской области систематически принимаются меры, направленные на обеспечение законности и правопорядка, защиту прав граждан в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории области. За 9 месяцев 2023 года органами прокуратуры на территории региона выявлено **1608** (2022г. - 2210) нарушений законодательства при организации и проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в суды направлено **156** (2022г. - 505) исковых заявлений об обязанности Фонда капитального ремонта организовать и провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, внесено **228** (2022г. - 380) представлений об устранении нарушений законов, возбуждено дел об административных правонарушениях - **164** (2022г. - 170), предостережено о недопустимости нарушений закона - **72** (2022г. - 77) лица¹⁷.

Для решения вопроса по работе с домами, имеющими значительный физический износ, а также с домами, в которых стоимость работ по капитальному ремонту превышает предельную стоимость¹⁸, прокуратурой Самарской области было инициировано внесение изменений в статью 17 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» с целью реализации права региона на невключение таких многоквартирных домов в Региональную программу. Инициатива была поддержана, соответствующие изменения внесены Законом Самарской области 16.05.2023 № 33-ГД¹⁹. Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2023 № 957 утверждён порядок организации работы по формированию сведений о многоквартирных домах, признанных ветхими и подлежащими исключению из Региональной программы, а нормативный правовой акт, регулирующий порядок реконструкции или сноса указанных домов, разрабатывается министерством энергетики и жилищно - коммунального хозяйства Самарской области²⁰.

За 9 месяцев 2023 года в адрес государственной жилищной инспекции Самарской области поступило **803** обращения о нарушениях требований жилищного законодательства при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и о качестве проводимых работ, из них из городского округа Самара – 510 обращений (63,5%), из городского округа Тольятти – 140 обращений (17,4%), из других муниципальных образований Самарской области – 153 обращения. Наибольшее количество обращений касалось вопросов некачественного или несвоевременного проведения капитального ремонта и начисления взносов на капитальный ремонт, а причиной обращения граждан послужило отсутствие контроля со стороны Фонда капитального ремонта за качеством и сроками оказания услуг и (или) выполнением работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации. Чаще всего граждане жаловались на такие подрядные организации, как ООО СК «Сетьдорстрой», ООО «Прок», АО «Оренбургские минералы», ООО «Аляска», ООО «Агростроймонтаж-2», ООО «Репер», ООО «Волгарегион С», ООО «Газсервис», ООО СК «Поволжье»²¹.

17 Письмо первого заместителя прокурора Самарской области И.В. Харитоновой от 26.10.2023 № 07-53-2023/8414-23-20360001.

18 В соответствии со статьёй 24 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД (ред. от 16.05.2023) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, которая может оплачиваться региональным оператором за счёт средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Самарской области.

19 Закон Самарской области от 16.05.2023 № 33-ГД «О внесении изменений в статьи 3 и 17 Закона Самарской области «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

20 Письмо первого заместителя прокурора Самарской области И.В. Харитоновой от 26.10.2023 № 07-53-2023/8414-23-20360001.

21 Письмо руководителя государственной жилищной инспекции Самарской области В.А. Катковой от 10.10.2023 № 027838.

Результаты контроля государственной жилищной инспекцией Самарской области за деятельностью Фонда капитального ремонта²².

Год	Поступило обращений	Проведено контрольно-надзорных мероприятий	Выдано предписаний	Возбуждено дел об адм. правонарушениях	Объявлено предостережений
2020	376	133	85	102	270
2021	933	274	159	149	257
2022	752	21	15	6	86
2023 ²³	803	37	31	13	209

В 2023 году Главным управлением МВД России по Самарской области возбуждено **6** уголовных дел в отношении руководителей подрядных организаций, выполняющих капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов (2022г. - 11)²⁴.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, действует с 2014 года, но показатель выполнения запланированных работ и результаты работы контрольно-надзорных органов вызывают у Уполномоченного по правам человека в Самарской области озабоченность её реализацией. Предлагаю на заседании Правительства Самарской области рассмотреть вопрос о реализации на территории Самарской области программных мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Капитальный ремонт лифтового оборудования в многоквартирных домах.

Своевременный ремонт лифтового оборудования в многоквартирных домах является для жителей домов одним из самых актуальных, так как непосредственно касается их жизни и здоровья.

Вопросы ремонта лифтового оборудования постоянно находятся на контроле у Уполномоченного по правам человека, на что обращалось внимание в ежегодных докладах, а также доводилось до сведения органов власти.

На начало мая 2022 года на территории Самарской области общая потребность в замене лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок эксплуатации, составляла 7 586 лифтов²⁵. Действующей редакцией региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, предусмотрено проведение капитального ремонта 14 921 лифта в 4 285 многоквартирных домах, расположенных в городских округах Самара, Тольятти, Сызрань, Жигулевск, Кинель, Отрадный, Новокуйбышевск, Похвистнево, муниципальные районы Волжский и Шигонский, из них 5 241 лифт с истекшим назначенным сроком службы. В рамках реализации данной программы за период с 2014-2022 годов были проведены работы по замене **1453** лифтов в 464 многоквартирных домах на сумму более **3** млрд. рублей²⁶.

22 Письма руководителя государственной жилищной инспекции Самарской области В.А. Катковой от 19.01.2021 № 1040; от 24.01.2022 № 001825; от 20.01.2023 № 001665; от 10.10.2023 № 027838.

23 Данные за 9 месяцев 2023 года.

24 Письмо начальника Главного управления МВД России по Самарской области И.Г. Иванова от 27.10.2023 № 1/12-12766.

25 Доклад руководителя Управления жилищного фонда и благоустройства министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Светиной О.А. 26.05.2022 на заседании комиссии Общественного совета по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека № 2-1/0929 от 26.05.2022.

26 Письмо врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Э.Ф. Гафиятуллина от 26.10.2023 № МЭЖКХ/7052-исх. Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева от 24.10.2023 № 33914.



Губернатор Самарской области Д.И. Азаров 15 февраля 2022 года провёл встречу по ВКС с председателями советов многоквартирных домов, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов.

Для оказания содействия собственникам жилья в проведении капитального ремонта и (или) замены лифтового оборудования в многоквартирных домах на территории Самарской области с 2019 года реализуется подпрограмма «Капитальный ремонт лифтового оборудования в многоквартирных домах» на 2019-2025 годы государственной программы Самарской области «Государственная поддержка собственников жилья» на 2014-2025 годы», которой запланировано проведение капитального ремонта и (или) замена 515 единиц лифтового оборудования в многоквартирных домах с объёмом финансирования более 1,075 млрд. рублей²⁷. В рамках реализации данной подпрограммы за период с 2019-2022 годов

были проведены работы по замене **449** лифтов в 165 многоквартирных домах на сумму более 900 млн. рублей²⁸.

Решение задачи по замене в срок (до 2025 года)²⁹ отработавших лифтов и лифтового оборудования зависит от объёмов финансирования этих мероприятий. Учитывая масштабность необходимости ремонта лифтового оборудования, к имеющимся государственным программам Губернатор Самарской области Д.И. Азаров 15.02.2022 в ходе встречи с председателями советов многоквартирных домов, товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов заявил о решении проведения дополнительных мероприятий по ускоренной замене лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации.

В рамках мероприятий по ускоренной замене лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации (свыше 25 лет), в период 2022-2024 годов планируется выполнить замену 1500 лифтов в 451 многоквартирном доме на сумму 3,6 млрд. рублей. По состоянию на октябрь 2023 года из 1500 лифтовых кабин уже завершены работы по замене 1269 в 387 многоквартирных домах. Ещё 231 лифт находится в работе и планируется завершить до конца 2023 год³⁰.

27 Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 669 (в редакции от 24.08.2023) «Об утверждении государственной программы Самарской области «Государственная поддержка собственников жилья» на 2014 - 2025 годы».
28 Письмо врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Э.Ф. Гафиятуллина от 26.10.2023 № МЭЖХ/7052-исх.

29 Для повышения уровня безопасности жизни и здоровья граждан Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 был принят технический регламент Таможенного союза (ТР ТС 011/2011) «Безопасность лифтов», который устанавливает требования к безопасной эксплуатации лифтов в течение назначенного срока службы. В соответствии с п. 5.5. ст. 6 данного технического регламента лифты, введенные в эксплуатацию до вступления в силу настоящего технического регламента и отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие с требованиями настоящего технического регламента в срок до 2025 года.

30 Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 33914 от 24.10.2023.

Информация о реализации в 2023 году программ, мероприятий по капитальному ремонту лифтового оборудования в многоквартирных домах на территории Самарской области.

Наименование программы, мероприятия	Количество отремонтированных или замененных единиц лифтового оборудования в 2023 году и объём финансовых средств.		Количество единиц лифтового оборудования, которое планируется отремонтировать или заменить в 2024 году и планируемый объём финансовых средств.	
	Количество (единиц)	Объём финансовых средств (млн. руб.)	Количество (единиц)	Объём финансовых средств (млн. руб.)
Подпрограмма «Капитальный ремонт лифтового оборудования в многоквартирных домах на 2019 – 2025 годы»	56	92,85	15	35,33
Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области	0	0,00	18	43,15
Мероприятия по ускоренной замене лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации	877	2 103,28	0	0,00*
ИТОГО:	933	2 196,13	33	78,48

*В областном бюджете на 2024 год на финансирование мероприятий по замене лифтов, отработавших срок службы, предусмотрено 1 200 млн. рублей, которые будут направлены на оплату работ по замене лифтов, произведённых в 2023 году.

Информация о реализации в муниципальных образованиях Самарской области в 2023 году капитального ремонта лифтового оборудования в многоквартирных домах.

Муниципальное образование Самарской области	Количество отремонтированных или замененных единиц лифтового оборудования в 2023 году* и объём финансовых средств.		Количество единиц лифтового оборудования, которое планируется отремонтировать или заменить в 2024 году и планируемый объём финансовых средств.	
	Количество (единиц)	Объём финансовых средств (млн. руб.)	Количество (единиц)	Объём финансовых средств (млн. руб.)
г.о. Самара	509	1 209,22	18	42,52
г.о. Тольятти	406	944,35	11	26,37
г.о. Сызрань	14	32,97	0	0
г.о. Жигулёвск	4	9,59	0	0
г.о. Новокуйбышевск	0	0	4	9,59
ИТОГО:	933	2 196,13	33	78,48

*Указано количество объектов, в которых завершены работы по состоянию на 25.10.2023

На территории Самарской области при реализации всех мероприятий по капитальному ремонту лифтового оборудования в многоквартирных домах было заменено в 2022 году **579** лифтов, в 2023 году уже заменено **933** лифта и ещё 231 лифт планируется заменить до конца 2023 года³¹.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, отнесённых к объектам культурного наследия.

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого на доступ к культурным ценностям во взаимосвязи с обязанностью заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры (ч.3 ст. 44, ч.4 ст.68). Сохранение исторического и культурного наследия, бережное отношение к памятникам истории и культуры затрагивает не только реализацию прав граждан в сфере пользования объектами культурного наследия, но и права на жилище.

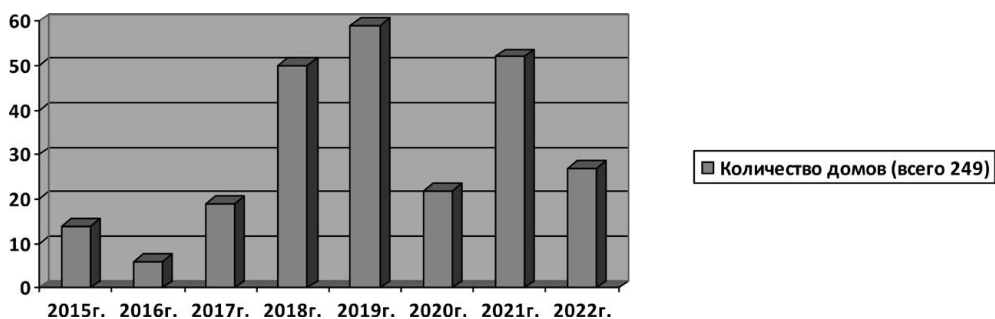
На территории Самарской области находится 1868 зданий, сооружений, относящихся к объектам культурного наследия, из них **541** являются многоквартирными домами (г.о. Самара - 490; г.о. Сызрань – 23; г.о. Новокуйбышевск - 11, г.о. Чапаевск – 7; г.о. Тольятти – 6; г.о. Похвистнево – 2; м.р. Большеглушицкий – 1; м.р. Шигонский – 1)³².

Сохранение объектов культурного наследия, являющихся многоквартирными домами – это самая проблематичная категория объектов.

В субъектах Российской Федерации в региональные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов включаются и многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия.

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, включено **337** многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, из них более **300** домов расположено в городе Самара. За период реализации Региональной программы выполнен капитальный ремонт в **249** многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, на сумму более **2** млрд. рублей, а в 2023 году запланировано проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в 39 домах³³.

Итоги реализации Региональной программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в 2015-2022 годах.



31 Письма врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева № 1795 от 18.01.2023; от 24.10.2023 № 33914. Письмо врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Э.Ф. Гафиятуллина от 26.10.2023 № МЭЖКХ/7052-исх.

32 Письмо врио руководителя управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области И.С. Стафеева от 20.10.2023 № УГОКН/5363.

33 Письмо врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Э.Ф. Гафиятуллина от 26.10.2023 № МЭЖКХ/7052-исх.

Собственники помещений в домах, являющихся объектами культурного наследия, платят взносы на капитальный ремонт в таком же размере как собственники помещений в обычных многоквартирных домах. При этом, проведение ремонтных работ в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, превышает предельную стоимость данных работ для иных многоквартирных домов. Если предельная стоимость строительно-монтажных работ по ремонту скатной крыши обычного многоквартирного дома составляет 3474 руб./кв.м покрытия крыши, то для многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, составляет 4758 руб./кв.м покрытия крыши³⁴.

Существенное удорожание проведения работ в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, вызвано не только сложностью и трудоёмкостью выполняемых работ, но и особенностями действующего законодательства в отношении данных объектов. В число обязательных требований входит разработка проектной документации по предстоящим видам работ, которая в установленных случаях подлежит государственной экспертизе, а также технический и авторский надзор во время выполнения работ. Разработка проектной документации и ремонт объектов культурного наследия относятся к лицензируемым видам деятельности по сохранению объектов культурного наследия, осуществляемым Министерством культуры Российской Федерации, поэтому количество организаций, которые могут выполнять работы по капитальному ремонту многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, ограничено.



Многоквартирный дом по адресу: г. Самара, ул. Фрунзе, дом 75, строение 2.

По настоящее время не выполнен ни один вид работ по капитальному ремонту в общеизвестном доме, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Фрунзе, дом 75, строение 2, являющемся достопримечательностью города Самары.

В соответствии с Региональной программой в данном доме должны быть выполнены работы по капитальному ремонту: крыши (2017-2019 г.г. в настоящее время, а изначально 2014-2015 г.г.), инженерных систем (2021-2023 г.г.), фасада (2021-2023 г.г.) и фундамента (2023-2025 г.г.). При этом, особенностью данного дома является то, что проведение капитального ремонта крыши невозможно без одновременного проведения капитального ремонта фасада. В противном случае существующие конструкции фасада будут разрушены и утрачены при демонтаже крыши. Фонд капитального ремонта объявлял аукционы на выполнение работ по капитальному ремонту данного дома, но они признавались несостоявшимися по причине отсутствия заявок от подрядных организаций.

Для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, с восстановлением исторического и архитектурного облика зданий необходимо софинансирование данных мероприятий за счёт средств областного бюджета. С 2019 года на территории региона реализуется подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия» на 2019 - 2025 годы государственной программы Самарской области «Государственная поддержка собственников жилья» на 2014 - 2025 годы³⁵. В рамках данной подпрограммы осуществляется реализация мероприятий по капитальному ремонту крыш и фасадов **288** многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в том числе по разработке научно-проектной документации. В соответствии с порядком предоставления субсидий финансирование работ по капитальному ремон-

34 Постановление Правительства Самарской области от 11.09.2029 № 636 «Об установлении размера предельной стоимости услуг (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

35 Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 669 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Государственная поддержка собственников жилья» на 2014 – 2025 годы».

ту осуществляется за счёт двух источников: 77% от стоимости строительно-монтажных и реставрационных работ составляют средства областного бюджета и 23% - из средств Фонда капитального ремонта. Кроме того, за счёт областного бюджета в полном объёме выполняются работы по разработке научно-проектной документации в отношении работ по ремонту крыш и фасадов, где определён предмет охраны.

В период 2019 – 2022 годов при реализации данной подпрограммы выполнен капитальный ремонт в **181** многоквартирном доме, являющихся объектами культурного наследия. В 2023 году в областном бюджете на финансирование данной подпрограммы предусмотрено 182,22 млн. рублей для капитального ремонта крыши и фасадов 39 домов, являющихся объектами культурного наследия³⁶.

В результате реализации мероприятий двух вышеуказанных программ Самарской области в период 2015-2022 годов был проведён капитальный ремонт общего имущества **430** многоквартирных домов, в 2023 году запланирован ремонт в **78** многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия.

Информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, на территории Самарской области в период 2015-2022 годов.

№ п/п	Наименование программы	Количество многоквартирных домов								Всего
		2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	
1.	Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.	14	6	19	50	59	22	52	27	249
2.	Подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия»	--	--	--	--	37	62	38	44	181
3.	Всего	14	6	19	50	96	84	90	71	430

Необходимо отметить, в отношении Фонда капитального ремонта вынесено 74 судебных решения, обязывающих выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, но **исполнено в настоящее время только 7 (9,45%) судебных решений**³⁷.

Одним из проблемных вопросов, которые возникают при выполнении капиталь-

ного ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, является длительная процедура разработки научно-проектной документации, прохождение историко-культурной экспертизы и ее согласование с органом охраны объектов культурного наследия. В соответствии с законодательством регламентный срок прохождения указанных процедур составляет не менее 180 календарных дней, соответственно, выполнить проектные работы и осуществить строительно-монтажные работы в рамках календарного года не представляется возможным. В июле текущего года был принят Федеральный закон от 24.07.2023 № 365-ФЗ «О внесении изменений в статьи 57 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», который вступил в законную силу с 1 сентября 2023 года. Данным федеральным законом в числе прочего уточнены порядок проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, и порядок осуществления контрольных (надзорных) мероприятий в отношении проводимых работ, расширены требования к содержанию и использованию такого объекта, включенного в соответствующий реестр. Предусматривается, в частности, что работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенных в реестр, не затрагивающие предмета охраны, не являются работами по сохранению объекта культурного наследия, и государственная историко-культурная экспертиза в целях выполнения таких работ не проводится.

Полагаем, Федеральный закон от 24.07.2023 № 365-ФЗ позволит сокращать сроки выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия.

³⁶ Письмо врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области Э.Ф. Гафиятуллина от 26.10.2023 № МЭЖКХ/7052-исх.

³⁷ Письмо врио генерального директора некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» А.Н. Трещева от 24.10.2023 № 33914.

Предложения и рекомендации

Правительству Самарской области

1. Рассмотреть на заседании Правительства Самарской области вопрос о реализации на территории Самарской области программных мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.
2. Рассмотреть возможность предоставления Фонду капитального ремонта финансовых средств на исполнение судебных решений, обязывающих организовать и обеспечить проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

Изучить существующую на территории Самарской области практику по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, и внести в Правительство Самарской области предложения по её совершенствованию, в том числе по увеличению предельной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в указанных домах.

Государственной жилищной инспекции Самарской области

Усилить государственный жилищный надзор за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Ассоциации «Совет муниципальных образований Самарской области»

На мероприятии Ассоциации «Совет муниципальных образований Самарской области» рассмотреть вопрос о практике реализации на территории муниципальных образований Самарской области программных мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Главам муниципальных образований Самарской области

1. Для участия в работе комиссии при подписании акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, направлять представителей органов местного самоуправления, с учётом профессионального уровня, необходимого для надлежащего исполнения обязанностей.
2. Рассмотреть вопрос об установлении форм, порядка и условий оказания муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также об утверждении порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счёт средств местного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

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

1. Проинформировать Уполномоченного по правам человека в Самарской области о предпринятых мерах по результатам целевого личного приёма граждан по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, состоявшегося 11 октября 2023 года.
2. 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.
3. Оперативно принимать меры по устранению недостатков при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.
4. При планировании и проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах учитывать негативные сезонные факторы.
5. 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