

ПРОТОКОЛ

совместного совещания в региональном фонде капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области

Дата и время проведения совещания: 29 июля 2014г., 9.00-11-00

Место проведения: г.Пенза, ул. Некрасова, 24, региональный фонд капитального ремонта

Инициатор совещания: Общественная палата Пензенской области

Участники совещания:

- **Моисеева Наталья Вячеславовна**, директор регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области;
- **Кузнецова Юлия Вячеславовна**, начальник отдела правовой и кадровой работы Регионального фонда;
- **Кривов Дмитрий Валерьевич**, начальник отдела анализа, учета и отчетности Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области;
- **Борисов Анатолий Владимирович**, зам начальника отдела надзора за многоквартирными домами Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области;
- **Лощинин Владимир Евгеньевич**, член Общественной палаты Пензенской области;
- **Гурьев Юрий Романович**, член правления Независимого Общественного совета Пензенской области по взаимодействию в реализации жилищной политики государства, соучредитель Общероссийского народного фронта в Пензенской области;
- **Вахштайн Семен Семенович**, шеф-редактор радиостанции «Эхо Пензы», член Независимого Общественного совета;
- **Назарова Анна Григорьевна**, председатель Пензенского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Движение женщин России»;
- **Белов Валерий Геннадьевич**, председатель правления общественного объединения «Советы многоквартирных домов г.Пензы и области»;
- **Пикаров Сергей Юрьевич**, помощник депутата Пензенской городской Думы Сакмаева А.А.

Рассматриваемый вопрос:

Организация капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области. Проблемы применения действующего законодательства, предложения.

На совещании были поставлены и рассмотрены следующие вопросы в рамках повестки дня:

1. В соответствии с частью 1 ст.182 Жилищного кодекса региональный оператор обеспечивает финансирование ремонта в случае недостаточности средств фонда за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений, формирующих фонды в других многоквартирных домах на счете, счетах регионального оператора.

Порядок заимствования и возврата средств для такого случая не определен ни одним нормативно-правовым актом. Тем не менее, частью 2 ст.180 Жилищного кодекса определено, что порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Предложение: В соответствии с частью 2 ст.180 ЖК РФ необходимо установить порядок заимствования и возврата денежных средств, полученных за счет платежей собственников помещений, формирующих фонды в других многоквартирных домах на счете, счетах регионального оператора

2. Частью 8.1. статьи 156 Жилищного кодекса минимальный размер взноса может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным Кодексом и нормативным правовым актом субъекта перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Приказом Минстроя и ЖКХ России от 7.02.2014г.№41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт...» установлено, что рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса не только исходя из указанных выше критериев, но также исходя из доступности минимального размера взноса для граждан.

Граждане в настоящее время не воспринимают доводы разработчиков концепции об установлении одинакового для всех размера взноса. Они выражают мнение о насущной необходимости определения такого минимального размера при их участии. Это соответствовало бы Конституции, интересам собственников жилья. Кроме того, это сняло бы возникшее напряжение в случае, если собственники сами принимали бы участие в установлении такого размера. На взгляд граждан минимальный размер взноса обязан учитывать условия, в которых эксплуатируется дом, ранее принятые решения собственниками жилья относительно уже проведенных ремонтов не только капитального характера, но и текущего характера, что такой размер должен учитывать виды услуг, которые получают собственники жилья в конкретном доме, но, самое главное,- должна учитываться платежеспособность граждан в конкретном доме.

Предложение: Рассмотреть вопрос о возможности дифференциации минимального размера взноса за капитальный ремонт при установлении на 2015 год.

3. Собственники жилья выражают крайнее неудовлетворение региональной программой капитального ремонта, где утверждены все без исключения виды работ в соответствии с перечнем, приведенным ст.166 Жилищного кодекса, а также сроки работ, которые значительной частью собственников жилья воспринимаются как совершенно недопустимые.

В связи с этим возникает вопрос: вправе ли собственники помещений в многоквартирном доме на основании своего решения внести такие изменения в программу капитального ремонта, которые отразят только необходимые виды работ (не все, которые установлены ст.166 Жилищного кодекса), а также их реальные сроки реализации только в обозримом будущем, но не на период 30 лет? Если вправе, то будет ли меняться в зависимости от этого размер обязательного платежа? Действующее законодательство не запрещает вносить в Программу изменения с учетом мнения собственников. Сама организация капитального ремонта – дело непростое и связанное, прежде всего, с недовольством тех собственников жилья, которые не принимали никаких решений по формированию Программы.

Предложение: Вернуться к рассмотрению данного вопроса после принятия собственниками решений о способе формирования фонда капитального ремонта.

4. В соответствии со ст.171 Жилищного кодекса в случае формирования фонда на обычном счете регионального оператора собственники помещений уплачивают взносы на основании платежных документов, представленных региональным оператором. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, не определено лицо, которое обязано предъявлять плату на капитальный ремонт. В данном случае регоператор не заключает никаких договоров с собственниками жилья. Данный вопрос необходимо решать незамедлительно, поскольку если организатором ремонта будет управляющая организация, то она и обязана будет направлять собственникам жилья платежные документы в силу требований, установленных ст.161, 162 Жилищного кодекса и действующих Правил осуществления деятельности по управлению МКД. Это означает, что к договору управления МКД, заключаемому собственниками жилья с управляющей организацией, должны предъявляться дополнительные требования. В настоящее время порядок организации капитального ремонта при указанных обстоятельствах не определен. Если учесть, что собственники помещений большинства МКД намереваются формировать фонд на специальном счете, собственником которого будет региональный оператор, то в силу действующего законодательства регоператор не обязан осуществлять иных действий, кроме формирования фонда на спецсчете.

5. Жилищным кодексом (часть 2 ст.181, ст.182 ЖК РФ) установлены существенные условия договора собственников жилья с регоператором. В соответствии с пунктом б части 2 ст.181 региональный оператор обязан нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Это означает, что собственники помещений вправе устанавливать условия договора с регоператором (иные обязанности).

Какой порядок установления условий договора со стороны собственников жилья.

Предложение. Разработать типовой договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта на региональном уровне.

6. Жилищный кодекс не определяет лиц, которые будут нести ответственность перед собственниками в МКД (потребителями) по законодательству о защите прав потребителей.

Предложение: Уточнить правовое положение регионального оператора как исполнителя жилищной услуги по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Участники совещания договорились, что встречи будут проходить в постоянном режиме, очередная встреча – через один месяц в целях возможного получения ответов на некоторые поставленные вопросы.

Протокол вел:



Лоцинин В.Е.