



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

27.05.2019 № 20006-05/04

На № _____ от _____

25.06.19г. Губ. И.И.

В.И.И.

Председателю Территориальной
профсоюзной организации городских
предприятий и организаций
ЗАО Северск
Пыхтиной Н.И.

Коммунистический пр-т, д. 22,
г. Северск, Томская область,
636035

*рассмотреть на
заседании орг. ком.
Губ. И.И.*

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в соответствии с письмом Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций от 24.05.2019 № А26-01-64369023-СО1 (вх. Минстроя России от 25.05.2019 № 20613-ОГ) в рамках своей компетенции рассмотрел Ваше обращение от 01.05.2019 и сообщает следующее.

В настоящее время в Российской Федерации создана необходимая нормативная правовая база в целях обеспечения качественного и эффективного развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, в том числе направленная на защиту прав граждан, как потребителей жилищно-коммунальных услуг. Проблемные вопросы, затронутые в Вашем обращении, также нашли решение в принятых федеральных актах, в том числе по вопросам осуществления управления многоквартирными домами, установлению тарифов на коммунальные услуги и оказания социальной поддержки малоимущим гражданам, осуществлению содержания общего имущества в многоквартирных домах, включая осуществление капитального ремонта многоквартирных домов и иных вопросах.

В частности, в части повышения защиты граждан от действий недобросовестных управляющих организаций и совершенствования деятельности по управлению многоквартирными домами на государственном уровне уже сейчас реализуются следующие меры.

В целях усиления ответственности управляющих организаций, повышения профессионализма участников рынка по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) и создания дополнительных гарантий для защиты прав и законных интересов граждан в жилищной сфере Федеральным законом от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 255-ФЗ) с 1 мая 2015 года введено

лицензирование деятельности по управлению МКД. При этом, получение лицензии не требуется для товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов.

Выдают лицензии органы государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации (далее – ГЖИ) на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия, но действует только на территории того субъекта Российской Федерации, в котором она выдана.

В качестве лицензионных требований к соискателю лицензии установлены в том числе наличие у должностного лица лицензиата (как правило это руководитель или его заместитель), должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата, который подтверждает наличие у организации специальных знаний для осуществления управления МКД.

Кроме того, у таких лиц проверяется наличие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления, а также отсутствие факта привлечения их к ответственности за ранее допущенные нарушения за несоблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Сведения обо всех выданных лицензиях, а также об МКД, которыми имеет право управлять эта организация включаются в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и сводный федеральный реестр лицензий, которые размещены в свободном доступе в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (www.dom.gosuslugi.ru) (далее – ГИС ЖКХ).

Если в течение календарного года управляющей организации или ее должностному лицу судом два и более раза будет назначено административное наказание за неисполнение предписания, выданного ГЖИ в отношении МКД, то сведения о таком доме исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и управляющая организация теряет право управлять таким домом.

При этом, Федеральным законом № 255-ФЗ предоставляется право собственникам помещений в МКД налагать "вето" на решения ГЖИ о лишении управляющей организации права осуществлять деятельность по управлению данным МКД, в случае такого решения собственников за управляющей организацией сохраняется право управления таким МКД.

В случае, если общая площадь помещений, исключенных из реестра МКД, достигнет 15 и более процентов от общей площади помещений в домах, которыми компания управляла в течение календарного года, ГЖИ сможет обратиться в суд с требованием аннулировать лицензию.

28 декабря 2016 г. приняты изменения и дополнения Жилищного Кодекса Российской Федерации, вступившие в силу с 1 января 2017 г. согласно которым ГЖИ на территории субъекта Российской Федерации обязаны в рамках осуществления жилищного надзора предупреждать, выявлять и пресекать следующие нарушения в соответствии со ст. 20 ЖК РФ:

- 1) нарушения требований к использованию и сохранности жилищного фонда;
- 2) нарушения при формировании фондов капитального ремонта;

- 3) нарушения деятельности лиц, осуществляющих управление МКД;
- 4) нарушения лиц при предоставлении услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- 5) нарушения по предоставлению коммунальных и жилищных услуг;
- 6) нарушения при проведении капитального ремонта;
- 7) нарушения ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;
- 8) нарушения требований энергетической эффективности и оснащенности помещений МКД и жилых домов приборами учета;
- 9) нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

Законодательством Российской Федерации также введена административная ответственность, в частности:

- за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 7.23.3 КоАП РФ);
- за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии (статья 14.1.3 КоАП РФ);
- за нарушение лицензионной комиссией субъекта РФ требований законодательства о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 19.6.2 КоАП РФ).

Внедрение механизма лицензирования способствует усилению защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также смене организаций, неэффективно работающих в сфере управления жилищным фондом. При этом смена недобросовестной управляющей организации, например, в связи с аннулированием лицензии, будет осуществляться путем проведения открытых конкурсных процедур, в случае если собственники не приняли иного решения.

В случае наличия претензий к управляющей организации, собственник помещения в МКД вправе:

- 1) инициировать проведения общего собрания собственников помещений в МКД с повесткой дня: о расторжении договоров управления с предыдущей управляющей организацией, а также о причинах расторжения таких договоров; о заключении договора управления с вновь выбранной управляющей организацией,
- 2) обратиться в ГЖИ с заявлением о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных действующим договором управления, для организации проведения проверки деятельности управляющей организации.

По вопросу совершенствования учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе в части установки коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в целях создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности принят Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 261-ФЗ), который направлен на рационализацию потребления коммунальных ресурсов, снижение объемов потребления и энергосбережения.

Федеральный закон № 261-ФЗ устанавливает обязанность по установке приборов учета потребления коммунальных ресурсов именно для собственников помещений в МКД и жилых домах с целью исключения конфликта интересов, поскольку поставщики коммунальных ресурсов не всегда заинтересованы в снижении объемов производства и выпуска таких ресурсов.

В частности, в соответствии со статьей 13 Федерального закона № 261-ФЗ производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

При этом, согласно части 9 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ ресурсоснабжающие организации обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют в случае наличия соответствующего обращения гражданина. Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Цена такого договора определяется соглашением сторон.

По вопросу необходимости установки как коллективных (общедомовых) так и индивидуальных приборов учета отмечаем, что согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг Российской Федерации с применением повышающих коэффициентов.

Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354).

Кроме того, постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 1498) введены штрафы «в пользу потребителей», которые будут выплачиваться за счет организаций, управляющих домом в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, в случае нарушения исполнителем, порядка расчета платы за коммунальные услуги,

повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с пунктом 155(1) Правил № 354.

При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязан провести проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

а) о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично);

б) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД.

Согласно части 3 статьи 30, части 1 статьи 37, статьям 39 и 158 ЖК РФ, статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, разделам II и III Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственник помещения в МКД обязан нести бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Таким образом, законодательством предусмотрена обязанность по установке как индивидуальных, так и коллективных (общедомовых) приборов учета с целью максимально точного расчета за ресурс, потребляемый единым объектом – МКД. При этом задача исполнителей коммунальных услуг – справедливо, с применением формул, указанных в Правилах № 354, произвести расчет обязательств каждого из потребителей. Точность расчетов будет повышаться каждый раз с повышением качества учета потребленных коммунальных услуг, в том числе, за счет установки в доме на базе имеющихся индивидуальных приборов учета автоматизированной системы снятия показаний.

Законодательно урегулированы и вопросы начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, которые потребитель обязан оплачивать на основании статей 30, 39, 154, 156 ЖК РФ в соответствии с которыми бремя расходов на содержание общего имущества в МКД, в том числе коммунальные ресурсы (электрическая энергия, горячая вода, холодная вода, отведение сточных вод), потребленные при использовании и содержании общего имущества в МКД, несут собственники помещений в МКД.

Вместе с тем, в целях упорядочения и более справедливого распределения указанных расходов, принят Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ), с учетом изменений, внесенных Постановлением № 1498, вступивших в силу с 1 января 2017 года, в соответствии с которым с 1 января 2017 года расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего

имущества, ограничиваются размером норматива, который установит орган власти субъекта Российской Федерации, и переносятся в состав платы за жилое помещение, т.е. исключаются из платы за коммунальные услуги. Такое решение направлено на создание более понятной и прозрачной для потребителя структуры платежа за коммунальные услуги. При этом, у управляющей организации или товарищества собственников жилья появляется стимул к реальному сокращению расходов коммунальных ресурсов, которые потребляются при содержании общего имущества, выявлять без учёта потребление, воровство коммунальных ресурсов и бороться с потерями.

Так размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ.

Установлено, что размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с разделом IV Правил № 354 исполнитель (которым, как правило, является управляющая организация, ТСЖ, ЖСК или другой специализированный потребительский кооператив) обязан ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, исполнитель обязан предоставить потребителю указанный журнал.

Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения Вы можете ознакомиться на сайте www.minstroyrf.ru.

Кроме того, для защиты добросовестных плательщиков за жилищно-коммунальные услуги и в целях борьбы с должниками, фактически получающими те же услуги, но только «за чужой счет» увеличена ответственность за неоплату жилищно-коммунальных услуг. При этом, «смягчены» условия финансовой ответственности для граждан, которые исправно платят, но по каким-то причинам не успели сделать это точно в срок, установленный законом (до 10-го числа месяца, следующего за отчетным). Теперь им дается еще месяц на оплату без каких-либо финансовых последствий для них. Повышенная финансовая ответственность (пени в размере 1/30 от ставки рефинансирования Центробанка) наступит только с 91 дня просрочки, что схоже с потребительским кредитом под 20% годовых.

Усиливается ответственность и для юридических лиц. Причем, в первую очередь, это касается управляющих и ресурсоснабжающих организаций. Так, после двух месяцев просрочки управляющие организации должны будут заплатить штрафы за неоплату счетов ресурсоснабжающих компаний по ставке 1/300 ставки

рефинансирования, с 3-го месяца - 1/170, а с 4-го уже 1/130 ставки рефинансирования, то есть чуть больше 20% годовых. Тем самым мы закрываем возможность управляющим организациям кредитоваться за счет своего контрагента и «копить» долги по дому».

Отдельное внимание, конечно уделяется вопросам установления тарифов и контролю за размером платы граждан на коммунальные услуги.

Федеральным законом от 28 декабря 2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 417-ФЗ), принятым по инициативе Минстроя России, введен механизм ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, который означает, что размер платы за коммунальные услуги гражданина в случае, если его потребление осталось неизменным по сравнению с прошлым периодом, не может вырасти более предельного индекса, установленного на федеральном уровне в среднем по России и для конкретного региона, а в регионе - для конкретного муниципального образования, на территории которого проживает гражданин.

Такие ограничения действуют с 2014 года. Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» устанавливается порядок их определения.

Благодаря этому механизму, в среднем по Российской Федерации изменение размера платы граждан за коммунальные услуги в 2014 году составило с июля 2014 года 4,2 %, в 2015 году - 8,7 %, в 2016 году такой индекс установлен в размере не более 4%.

При этом, законодательством устанавливаются случаи, когда предельный размер индекса платы за коммунальную услугу может быть превышен по сравнению с тем, который установлен на федеральном или региональном уровнях, но это может осуществляться исключительно в целях повышения надежности и качества оказываемых населению коммунальных услуг по решению представительного органа муниципального образования (в городах федерального значения - законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта Российской Федерации) предельные (максимальные) индексы могут превышать индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину отклонения по субъекту Российской Федерации.

Указанное решение принимается в форме согласования проекта акта высшего должностного лица субъекта Российской Федерации об установлении предельного индекса в размере, превышающем индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину отклонения по субъекту Российской Федерации.

Таким образом, на уровне Правительства Российской Федерации приняты и реализованы меры, направленные на сдерживание и ограничение роста платы граждан за коммунальные услуги. В случае, если в Вашем случае изменение размера платы на коммунальные услуги превышает установленные регионов пределы, необходимо обратиться с жалобой на имя руководителя региона для проведения проверки по факту имеющегося отклонения.

При этом, необходимо обратить внимание, что данные ограничения не распространяются на оплату жилищной услуги и, прежде всего, содержание и ремонт общего имущества МКД, поскольку размер данной платы устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД.

Для граждан, расходы которых превышают максимально допустимую норму, расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, установленную в регионе, предусмотрено право на получение субсидии на оплату ЖКУ от государства.

Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (жилищная субсидия) – это компенсация, которая предоставляется гражданам в качестве помощи для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Предоставление субсидии осуществляется по месту постоянного проживания.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в соответствии с Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – Правила).

Но хотелось бы отметить, что согласно пункту 5 Правил субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Для получения дополнительных разъяснений и порядке предоставления субсидии именно в Вашем регионе, рекомендуется обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

По вопросу начисления платы за капитальный ремонт общего имущества в МКД сообщаем, что обязанность собственников помещений в МКД по оплате взноса на капитальный ремонт в рамках платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена частью 2 статьи 154 ЖК РФ.

В 2012 году в ЖК РФ были внесены изменения (Федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ), которые создали новые механизмы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Согласно положениям статьи 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, такое решение может быть принято в любое время, но не позднее сроков, указанных в части 4 статьи 189 ЖК РФ.

Также сообщаем, что согласно части 8.1 статьи 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в МКД, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен МКД, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков),

а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Региональная система капитального ремонта МКД создается в целях сохранения в надлежащем состоянии жилищного фонда и недопущения роста ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Российской Федерации.

ЖК РФ предусматривает формирование за счет взносов собственников помещений в МКД на капитальный ремонт фондов капитального ремонта общего имущества в каждом МКД. Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами.

Первый способ – взнос на капитальный ремонт перечисляется на специальный счет, который по решению общего собрания собственников помещений в МКД отрывается по конкретному дому в банке, соответствующем требованиям ст. 176 ЖК РФ.

Второй способ - взнос на капитальный ремонт перечисляется на счет специализированной некоммерческой организации, которая специально создается и финансируется субъектом Российской Федерации (далее - региональный оператор) и должна будет организовать проведение капитального ремонта за счет тех взносов, которые ей будут платить собственники. Такое решение может быть принято и на общем собрании, а в случае отсутствия такового органом местного самоуправления по месту нахождения МКД.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта собственники должны принять на общем собрании, но, если такое решение не будет ими принято в срок, установленный законом субъекта Российской Федерации, тогда орган местного самоуправления по месту нахождения МКД принимает решение о формировании фонда капитального ремонта по такому дому на счете регионального оператора.

Собственники в любое время на основании решения общего собрания могут изменить способ формирования фонда капитального ремонта: со специального счета «перейти» на счет регионального оператора и наоборот со счета регионального оператора на специальный счет, но при этом должны быть соблюдены условия, установленные ЖК РФ.

Очень важно понимать, что работа региональных систем капитального ремонта общего имущества в МКД обеспечит безопасность проживания в МКД, даст толчок для модернизации жилищного фонда, позволит минимизировать количество аварийного жилья, создаст новые рабочие места. Конечно, сегодня существуют определенные проблемы и сложности в процессе реализации программ. Где-то это связано с недостаточной информированностью граждан, где-то – с изъянами региональных программ. Несмотря на это, новая программа капремонта — один из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России. Его нельзя было не запустить, иначе мы бы рисковали превратить весь жилищный фонд в большой аварийный дом. Из 2,5 млн. МКД России, больше половины уже сейчас нуждаются в капитальном ремонте.

Новая система капитального ремонта МКД создает необходимые условия для организации и проведения капитального ремонта и обеспечения сохранности и улучшения технического состояния МКД, а именно:

1. Собственников есть право выбора - копить деньги самостоятельно на специально открытых индивидуальных счетах, либо в «общем котле» у регионального оператора.

2. В каждом регионе работает специальная организация – региональный оператор капремонта и если жители решили копить взносы у регионального оператора, то именно он обязан организовать проведение капремонта в многоквартирных домах.

3. Сроки проведения капремонта общего имущества в МКД устанавливаются региональной программой. При этом, если собственники решили копить деньги сами на специальном счете, то у них есть все полномочия и права проводить ремонт в те сроки, которые они сами определили. Если собственники понимают, что накопленных денег на специальном счете не хватает, они могут взять льготный кредит. При этом, у собственников есть возможность сменить способ накопления, перейти из «общего котла» на специальный счет. Такое решение вступает в силу через два года согласно Жилищному кодексу Российской Федерации или в более ранние сроки, если это установлено законом региона. Например, в Вологодской области этот срок составляет 2 месяца, в Псковской области – 6 месяцев.

4. Все решения о проведении капремонта принимаются только на общих собраниях собственников и только если собственники не приняли такого решения – органами местного самоуправления (для способа накопления у региональных операторов).

5. Законодательно обеспечена сохранность средств, собираемых на капитальный ремонт, и гарантии его выполнения ремонта в установленные региональной программой сроки.

6. С учетом последних изменений в ЖК РФ специальные счета или счета регионального оператора, на которые поступают и хранятся средства (взносы на капитальный ремонт), можно открывать только в тех банках, собственный капитал которых составляет не менее 20 млрд. рублей. Финансовая устойчивость этих банков проверяется Банком России. Для защиты средств от инфляции законодательно будет обеспечено начисление процентов на специальные счета, исходя из рыночной депозитной ставки.

7. Контроль целевого использования средств на специальных счетах осуществляет банк, в котором открыт счет, перечень операций по счету исчерпывающий. Таким образом, средства защищены от воровства.

8. По линии регионального оператора также выстроена система контроля расходования средств. Начиная с того, что в каждом регионе законодательно утверждены предельные стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту, превысить которые региональный оператор не вправе, и, заканчивая тем, что деятельность регионального оператора контролируется различными государственными органами. Дополнительные полномочия есть у собственников и государственных жилищных инспекций.

9. Одно из основных требований к установленному минимальному взносу на капремонт – его доступность (с точки зрения оплаты) для граждан, проживающих на территории конкретного региона. Кроме того, взносы могут устанавливаться дифференцировано. В настоящее время дифференцированный взнос на капитальный ремонт применяется уже в 25 субъектах Российской Федерации. Взнос дифференцируется по таким параметрам как особенности дома (например, Санкт-Петербург, Республика Саха (Якутия), Алтайский край, Ханты-Мансийский АО), а также по муниципальным образованиям (например, Хабаровский край, Амурская область, Еврейская АО, Республика Коми, Камчатский край). При этом наблюдается тенденция увеличения количества регионов, которые начинают применять дифференцированный взнос.

10. Уплачиваемые минимальные взносы на капитальный ремонт субсидируются государством (в общем порядке для получения субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг).

11. Правила работы регионального оператора и система контроля за его деятельностью обеспечивают целевое расходование средств, которое гарантирует проведение капитального ремонта в установленный срок, в заданном объеме и с надлежащим качеством.

Главная задача регионального оператора - обеспечение исполнения региональной программы капитального ремонта в заданном объеме и в установленные сроки. За неисполнение региональным оператором обязательств перед собственниками по капремонту, в том числе по качеству, субсидиарную ответственность несет регион.

Собственники могут сами контролировать деятельность регионального оператора: они вправе запрашивать информацию о собранных и израсходованных средствах, размере задолженности, кредитах (займах), полученных региональным оператором. Региональный оператор обязан ежеквартально размещать отчеты о своей деятельности.

В регионе контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется специальным уполномоченным органом, а также ГЖИ в части формирования фондов капитального ремонта. Также существуют дополнительные контрольно-надзорные органы - это Росфиннадзор, прокуратура, региональные счетные палаты.

Кроме того, проводится ежегодная аудиторская проверка, результаты которой подлежат опубликованию.

Руководитель регионального оператора отбирается на конкурсной основе, и он должен соответствовать квалификационным требованиям, утвержденным на федеральном уровне. Все руководители региональных операторов или кандидаты на должности руководителей проходят тестирование в Минстрое России на соответствие установленным требованиям.

Приемка работ, выполненных по программе капремонта, осуществляется комиссионно, в том числе с участием собственников помещений в многоквартирном доме и органов местного самоуправления.

Для более подробного разъяснения функционирования системы капитального ремонта, действующей именно в Вашем регионе, рекомендуем обратиться в правительство (администрацию) Вашего региона.

Кроме того, согласно действующего законодательства гражданин может не оплачивать взнос на капитальный ремонт, в случае, если будет прекращено его право собственности на жилое помещение, в котором гражданин проживаете.

В соответствии со статьей 9.1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон № 1541-1), а также со статьей 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами.

При этом, за гражданином сохраняется право постоянного бессрочного проживания в жилом помещении, переданном в государственную или муниципальную собственность, оно предоставляется гражданину, как бывшему собственнику, по договору социального найма при условии, что гражданин постоянно зарегистрирован на данной жилой площади и не имеет иного жилого помещения на праве пользования.

Соответственно, гражданин, передавая жилое помещение, находящееся в его собственности в государственную или муниципальную собственность, перестает быть собственником этого жилого помещения, и освобождается от обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт. О возможности заключения таких договоров необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства.

Очень важное внимание в ходе реформирования ЖКХ уделяется вопросу повышения открытости и прозрачности в системе ЖКХ для чего принят Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

ГИС ЖКХ – это единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в МКД, работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Однако, следует отметить, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает, что Федеральным

законом от 28 декабря 2016 г. № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 469-ФЗ) внесены существенные изменения в законодательство Российской Федерации по вопросам внесения лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, а также лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (далее- поставщики информации) сведений ГИС ЖКХ:

- обязанность поставщиков информации по размещению информации в ГИС ЖКХ переносится с 1 июля 2016 года на 1 июля 2017 года, а в городах федерального значения- на 1 июля 2019 года;

- переносится срок наступления административной ответственности для поставщиков информации за не размещение или размещение не в полном объеме информации в ГИС ЖКХ с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения – на 1 июля 2019 года;

- переносится срок, с начала течения которого платежный документ считается не представленным потребителю жилищно-коммунальных услуг, в случае если информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем не размещена в ГИС ЖКХ или размещенная информация не соответствует платежному документу на бумажном носителе с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения – на 1 января 2020 года;

- до 31 декабря 2017 года, а в городах федерального значения до 30 июня 2019 года лицензионным требованием в соответствии со статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) является соблюдение управляющими организациями части 10 статьи 161 ЖК РФ о размещении информации о деятельности в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», в том числе и на сайте www.reformagkh.ru. С 1 января 2018 года, а в городах федерального значения с 1 июля 2019 года лицензионным требованием в соответствии со статьей 193 ЖК РФ будет являться соблюдение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ о размещении информации о деятельности управляющей организации в ГИС ЖКХ.

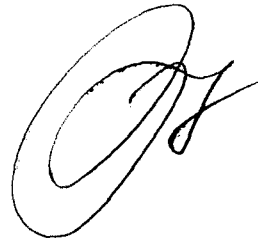
Дополнительно сообщаем, что в настоящее время Всероссийской политической партией «Единая Россия» совместно с Минстроем России реализуется федеральный проект «Школа грамотного потребителя», который призван повысить уровень информированности граждан Российской Федерации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

На главной странице сайта проекта «Школа грамотного потребителя» (проектшгп.рф) открыта рубрика «Вопросы и ответы. Потребителям на заметку» с готовыми решениями – как поступать в той или иной ситуации, как самостоятельно эффективно и оперативно решать проблемы, не теряя время на поиски путей разрешения ситуаций.

Если вы заинтересованы в получении пошаговой инструкции на волнующий Вас вопрос, Вы можете сообщить об этом по электронной почте shgp2014@mail.ru или ознакомиться с уже готовыми полезными инструкциями по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, пройдя по указанной выше ссылке.

В случае, если Вы считаете что Ваши права и законные интересы нарушены принятыми актами или решениями органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностными лицами, Вы в соответствии с Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» вправе обратиться в органы прокуратуры по месту жительства с заявлением, жалобой и иным обращением, содержащим сведения о нарушении законов либо обратиться в суд с жалобой на действия, решения органов власти или должностных лиц, которые, на Ваш взгляд, нарушили Ваши права и свободы на основании раздела IV Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и ОГЖН



Л.Р. Егорова