

ПРОКУРОРСКИЙ НАДЗОР ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ПРАВ ГРАЖДАН НА БЕЗОПАСНОЕ И КОМФОРТНОЕ ПРОЖИВАНИЕ. ПРОБЛЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Егорова Екатерина Игоревна

магистрант, Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области Государственный Университет «Дубна», РФ, г. Дубна

Prosecutor's supervision over the observance of the rights of citizens to a safe and comfortable stay. The problem of distinguishing between current and capital repairs

Egorova Ekaterina

Master student, State budget higher education institution Moscow region State University "Dubna", Russia, Dubna

Аннотация. В данной статье рассматривается проблема разграничения текущего и капитального ремонта. Также предложены варианты устранения выявляемых правонарушений путем внесения изменений в действующее законодательство.

Abstract. This article addresses the problem of distinguishing between current and capital repairs. Also proposed options for the elimination of detected violations by amending the existing legislation.

Ключевые слова: прокурорский надзор; текущий и капитальный ремонт, правонарушения.

Keywords: prosecutor's supervision; current and capital repairs, offense.

Состояние жилого фонда полностью зависит от качества проводимых текущих и капитальных ремонтов многоквартирных домов. Одна из важных государственных задач в сфере жилищно-коммунального хозяйства предполагает техническую эксплуатацию зданий, в том числе и своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов.

Перечнем национальных стандартов и сводом правил установлены требования, которые применяются к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома. Применение установленных стандартов и правил обеспечивает соблюдение требований Минимального перечня услуг и работ и Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Правительства от 26.12.2014 N 1521. [2]

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

утверждается собственниками на общем собрании собственников помещений при подписании Договора на управление многоквартирным домом и должен содержать объемы работ и услуг, стоимость работ и услуг, периодичность и/или график/сроки выполнения работ и оказания слуг. [1]

Управляющие организации обязаны осуществлять все текущие, неотложные и обязательные сезонные работы независимо от того, прописаны ли они в Договоре на управление многоквартирным домом, а в силу норм содержания дома как объекта.

В соответствии со ст.10 Закона Московской области N 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» и ч. 7 ст.168 Жилищного кодекса РФ, органы местного самоуправления Московской области ежегодно утверждают краткосрочные планы по реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, после чего направляют их в Министерство строительного комплекса Московской области для формирования проекта плана реализации региональной программы капитального ремонта и направляют его в Правительство Московской области для утверждения. [3]

Органы прокуратуры, при проведении проверок, акцентируют пристальное внимание на текущем состоянии многоквартирного дома. Контроль за проведением текущих и капитальных ремонтов, приемке выполненных работ и санкциям, применяемым в случае ненадлежащего их выполнения, выделяется большой массив пространства в законодательстве РФ.

Однако ни в одном нормативном правовом акте не указаны критерии различия текущего и капитального ремонта друг от друга. Как известно, одни и те же виды работ могут проводиться как в рамках текущего, так и капитального ремонта, например, ремонт/замена кровельного покрытия, герметизация межпанельных швов, утепление фасада здания, ремонт балконных плит, ремонт внутридомовой инженерной системы.

На практике возникает проблема, когда управляющая организация не производит в доме какой-либо вид работ по заявлению собственников, ссылаясь на то, что данные работы носят капитальный характер и могут быть произведены только за счет средств, поступающих от собственников в качестве платы за капитальный ремонт. Со своей стороны, управляющая организация обращается в орган местного самоуправления с просьбой предоставить субсидию или посодействовать во включении необходимого вида работ в региональную программу капитального ремонта. Органы местного самоуправления зачастую отвечают управляющей организации, что такие работы относятся к текущему ремонту и должны быть проведены за счет средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. На данном этапе приостанавливается процесс решения вопросов собственников о проведении необходимого им вида работ. Собственники, не получив на свое заявление какого-либо однозначного решения, обращаются в Государственную жилищную инспекцию и органы прокуратуры. Однако ни сотрудники жилищной инспекции, ни органов прокуратуры не могут дать однозначный ответ о принадлежности вида работ к капитальному или текущему.

Данная ситуация на сегодняшний день никак не решается, в связи с чем жители многоквартирных домов долгое время вынуждены жить в условиях, не отвечающих комфортным и качественным, а управляющая организация обязана платить административные штрафы за ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств и некачественное выполнение работ, являющихся обязательными и входящих в состав платы за содержание и текущий ремонт.

Чтобы урегулировать возникшую ситуацию, необходимо разработать нормативный правовой акт, который бы закреплял с какого конкретно объема или процентного соотношения по отношению ко всему объему конструктивного элемента многоквартирного дома каждый вид работ переходит из категории «текущий ремонт» в «капитальный ремонт». Данный нормативный правовой акт позволит в кратчайшие сроки решать возникающие проблемы собственников, а также позволит уменьшить занятость органов прокуратуры в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Также, в ходе проведения проверок в отношении управляющих организаций на предмет соблюдения требований жилищного законодательства, органам прокуратуры, решая вопрос о наличии в действиях управляющих организаций состава административного правонарушения, необходимо установить факт исполнения либо неисполнения органом местного самоуправления обязанности по проведению капитального ремонта на момент бесплатной передачи (приватизации) жилого фонда в собственность граждан.

В настоящее время органами прокуратуры не уделяется достаточного внимания по установлению данного факта, что приводит в свою очередь к нарушению прав собственников, поскольку выданное по результатам проверки предписание в отношении управляющей организации по устранению выявленных нарушений не может в должной степени гарантировать защиту прав граждан. Данное обстоятельство обусловлено тем, что, зачастую, для устранения выявленных нарушений требуется проведение работ именно капитального характера.

На основании вышеизложенного, с целью защиты прав и законных интересов граждан, предлагаю дополнить статью 189 Жилищного кодекса частью 9 следующего содержания:

«В случае, если в процессе управления многоквартирным домом будет установлен факт необходимости проведения капитального ремонта, а также факт неисполнения органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", организация, осуществляющая управление многоквартирным домом вправе провести капитальный ремонт, а орган местного самоуправления обязан компенсировать расходы, понесенные организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при условии предоставления документов, подтверждающих факт, объем и стоимость выполненных работ».

Список литературы:

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
2. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" // "Собрание законодательства РФ", 04.01.2010, N 1, ст. 5.
3. Закон Московской области от 01.07.2013 N 66/2013-ОЗ (ред. от 13.05.2019) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области" // "Ежедневные Новости. Подмосковье", N 121, 08.07.2013.