

Из практики прокурорского надзора за исполнением законодательства, регулирующего вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Одним из острых вопросов в системе жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время является выполнение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Масштабность ухудшения качества и ветшания жилищного фонда ставит перед органами власти на первый план решение задач по улучшению состояния многоквартирных домов и обеспечению безопасного проживания в них миллионов граждан.

В этих условиях надзор за исполнением законодательства, регулирующего вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, рассматривается органами прокуратуры как один из приоритетных.

В течение 2016 года прокурорами в субъектах Российской Федерации, входящих в Приволжский федеральный округ, при осуществлении надзора в указанной сфере выявлено более 700 нарушений, в целях устранения которых внесено 268 представлений. По результатам рассмотрения мер прокурорского реагирования 172 лица привлечены к административной и дисциплинарной ответственности, возбуждено 7 уголовных дел.

Прежде всего прокурорами на местах активно принимались меры, направленные на совершенствование и приведение в соответствие с требованиями федерального законодательства региональной нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок организации и выполнения капитального ремонта.

Так, прокуратурой Нижегородской области в судебном порядке оспорены положения Закона Нижегородской области от 28.11.2013 N 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области», касающиеся использования денежных средств, образующих фонд капитального ремонта, а также процентов от их размещения на оплату услуг и работ, не предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В Пермском крае по инициативе региональной прокуратуры краевым министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства приняты норма-



С.П. Зайцев

Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации, государственный советник юстиции первого класса, почетный работник прокуратуры, заслуженный юрист России

тивные правовые акты, определяющие порядок размещения информации о деятельности регионального оператора на его официальном сайте, порядок и сроки размещения на сайте годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения, порядок применения критериев при определении очередности проведения капитального ремонта.

После вмешательства прокуроров в Республике Мордовия, Кировской, Пензенской, Самарской, Ульяновской областях из региональных программ капитального ремонта были исключены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу.

К примеру, в Ульяновской области при попустительстве должностных лиц регионального министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта несмотря на ежегодную периодичность, установленную ч. 5 ст. 168 ЖК РФ, актуализация региональной программы ни разу не проводилась. Как следствие из региональной программы не исключены 28 домов блокированной застройки, 9 многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также 3 многоквартирных дома, подлежащих сносу и реконструкции в рамках другой программы. Также названным ведомством не обеспечено проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, что привело к включению в региональную программу капитального ремонта 64 домов с недостоверными сведениями о физическом износе их конструктивных элементов. В целях устранения выявленных нарушений прокуратурой Ульяновской области в областное правительство внесено представление. В настоящее время региональная программа проходит процедуру актуализации.

Во многих регионах Приволжского федерального округа прокурорами выявлено нарушение (затягивание) сроков реализации программных мероприятий. В большинстве случаев это было обусловлено отсутствием должного контроля за деятельностью проектных, подрядных организаций, ненадлежащей претензионной работой со стороны региональных операторов.

Проведенной прокуратурой Саратовской области проверкой установлено, что региональным оператором в более чем 200 домах не обеспечено своевременное выполнение ремонтных работ, не соблюдены требования законодательства при актуализации программных мероприятий.

Неисполнение региональными операторами обязанности по контролю за качеством, сроками ремонт-

ных работ выявлено в Республике Башкортостан, Удмуртской, Чувашской республиках, Пермском крае, Кировской, Нижегородской, Оренбургской, Самарской, Ульяновской областях.

Так, в Оренбургской области из-за бездействия некоммерческой организации «Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области» длительное время оставались неисполненными договоры на проведение капитального ремонта в 65 многоквартирных домах. После вмешательства прокуратуры, внесения руководителям регионального оператора, 7 подрядных организаций представлений и информирования главы региона о сложившейся ситуации приняты меры к завершению ремонтных работ.

В деятельности региональных операторов республик Башкортостан, Мордовия, Удмуртской, Чувашской республик, Пензенской области прокурорами пресечены нарушения порядка отбора подрядных организаций, в том числе не располагающих достаточными производственно-технической базой и количеством персонала для осуществления необходимых работ.

Прокуратурой Кировской области внесено представление руководителю некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» в связи с тем, что последняя вопреки требованиям регионального законодательства не обеспечила контроль за привлечением к выполнению работ субподрядных организаций и не применяла предусмотренные контрактами штрафные санкции к подрядчикам за заключение без согласования с региональным оператором договоров субподряда.

Прокурорами вскрыты и другие нарушения в деятельности региональных операторов: непринятие действенных мер по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, несвоевременное открытие специального счета в кредитных учреждениях, неразмещение необходимой информации в сети «Интернет», непредставление в органы государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов от собственников жилья и выбранном ими способе формирования фонда капитального ремонта, ненаправление жителям многоквартирных домов предложений о сроках начала ремонтных работ, об их перечне, объемах и стоимости.

Так, в Самарской области вопреки требованиям жилищного законодательства доходы в сумме более 83 млн руб., полученные в 2015–2016 годах в виде

процентов от размещения средств фонда капитального ремонта на счете в кредитной организации, израсходованы региональным оператором на собственные административно-хозяйственные нужды (оплата труда, аренда и содержание помещений, разработка программного обеспечения и др.). С целью устранения нарушений Губернатору Самарской области и руководителю фонда внесены представления, материалы направлены в органы предварительного расследования для организации проверки в порядке ст. 144–145 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

Практика прокурорского надзора свидетельствует, что органами местного самоуправления не соблюдаются нормы жилищного законодательства при осуществлении мероприятий, направленных на организацию ремонтных работ.

Так, администрацией г. Кирова не исполнялась обязанность, предусмотренная частью 6 статьи 170 ЖК РФ, по созыву общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью выбора способа формирования фонда капитального ремонта.

Прокурорами в Республике Мордовия, Удмуртской Республике, Кировской, Пензенской областях выявлены случаи неразработки и неутверждения органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта.

В деятельности владельцев специальных счетов (управляющих организаций, товариществ собственников жилья) установлены нарушения при формировании фондов капитального ремонта (Чувашская Республика, Пермский край, Кировская, Оренбургская, Самарская области): несоблюдение сроков открытия специальных счетов, несвоевременное направление информации об этом в орган государственного жилищного надзора, непредставление сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт и об остатке средств на счете и другие.

В Чувашской Республике, Оренбургской, Пензенской, Ульяновской областях прокурорами пресечены факты незаконного взимания с граждан взносов на капитальный ремонт.

К примеру, по требованию прокуратуры Ульяновской области региональным оператором возвращено 1,6 млн руб., неправомерно собранных с жителей многоквартирного дома, не включенного в программу капитального ремонта. В Пензенской области после вмешательства прокуратуры прекращено начисление

взносов на капитальный ремонт гражданам, не являющимся собственниками жилых помещений, а также исходя из завышенной площади помещений.

В Кировской, Оренбургской, Самарской областях пресечены факты выставления двойных платежных документов на внесение взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, не соблюдались требования законодательства при начислении и расходовании взносов на капитальный ремонт.

Так, в Чувашской Республике по инициативе прокуратуры Калининского района г. Чебоксары привлечен к административной ответственности по статьям 14.6 (нарушение порядка ценообразования) и 14.7 (обман потребителей) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях председатель правления ТСЖ «Мой дом-37», который самовольно увеличил размер взноса на капитальный ремонт с 5,5 руб. до 16,5 руб. за 1 кв. метр. По результатам рассмотрения мер прокурорского реагирования нарушения устранены.

В Республике Татарстан, Удмуртской Республике, Кировской области установлены случаи использования управляющими компаниями взносов на цели, не связанные с проведением работ по капитальному ремонту, в том числе для оплаты долгов за поставленные коммунальные ресурсы. По требованию прокуроров приняты меры к возврату денежных средств на специальные счета, организованы доследственные проверки.

Распространенный характер носят нарушения, касающиеся выполнения подрядными организациями некачественных ремонтных работ, отклонения при их производстве от проектной документации.

Зачастую они сопряжены с хищением финансовых средств, предназначенных для проведения капитального ремонта (использование поддельных протоколов общих собраний собственников, завышение сметной стоимости работ, их непроведение при полной оплате).

Так, в Республике Башкортостан по материалам прокурорской проверки правоохранительными органами возбуждено и расследуется уголовное дело по части 3 статьи 159 (мошенничество) Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ) в связи с хищением должностными лицами ООО УК «Жилищный сервисный центр» денежных средств путем завышения объемов и стоимости фактически выполненных работ.

В Нижегородской области выявлены факты неисполнения в полном объеме ООО «Корекс-НН» ремонтных работ на сумму более 100 тыс. руб. По требованию прокурора Ленинского района г. Нижнего Новгорода обществом денежные средства возвращены, возбуждено уголовное дело по части 3 статьи 159 УК РФ.

В Республике Мордовия Рузаевским межрайонным прокурором выявлено использование подложного протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о проведении капитального ремонта и об утверждении сметной документации, с завышением

стоимости работ на 400 тыс. руб. По инициативе прокуратуры возбуждено и расследуется уголовное дело по части 3 статьи 327 (подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков) УК РФ.

С учетом высокой социальной значимости рассматриваемых вопросов, приоритетов и задач, обозначенных руководством страны и Генеральным прокурором Российской Федерации, органами прокуратуры в Приволжском федеральном округе будет продолжена работа по отстаиванию прав граждан на благоприятные условия проживания. ■