

## **По инициативе прокуратуры CAO прошел выездной прием жителей округа в режиме онлайн**

15.12.2020

**На базе префектуры CAO 11 декабря прошла виртуальная встреча с жителями, которая была посвящена вопросам законности в сфере ЖКХ в части капитального ремонта объектов недвижимого имущества.**

Из-за ситуации с распространением коронавирусной инфекции и существующих ограничений, организаторами было принято решение о проведении выездного приема в режиме видеоконференции.

На онлайн-приеме участие приняли заместитель прокурора CAO г. Москвы Руслан Ферзаули и помощник прокурора CAO Рамиль Аллямов.

*«Подобные выездные приемы в большинстве случаев позволяют оперативно решить проблемы граждан, освобождают их от необходимости письменного обращения в прокуратуру и в другие инстанции», — отметил Руслан Ферзаули.*

В совещании участие приняли 98 человек, в том числе представители прокуратуры CAO г. Москвы, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, префектуры CAO, управ районов CAO, а также собственники помещений многоквартирных домов округа.

Жителями многоквартирных домов были заданы вопросы организаторам и участникам выездного приема граждан в части, касающихся их направлений, на которые были даны аргументированные разъяснения. Наиболее часто задаваемые вопросы затрагивали правовую оценку ситуации в сфере капремонта многоквартирных домов и сроков его проведения.

На онлайн выездном приеме прозвучало большое количество вопросов. Житель района Аэропорт Сергей Мусеридзе хотел узнать правовые нормы, как обязать собственников предоставить доступ к замене инженерных систем проходящих транзитом через квартиру. Жителю разъяснили, что в случае отказа в предоставлении доступа для замены инженерных систем в квартире, управляющей компании необходимо решать поставленный вопрос в судебном порядке.

Не всегда получается прийти к консенсусу при проведении работ по капремонту в многоквартирном доме, даже если этот дом уже включен в распоряжение Департамента капремонта города Москвы. Согласие между соседями достигается довольно трудно, а в некоторых случаях жители препятствуют к проведению работ. Этот вопрос задала Ольга Алисюшина с Черняховской улицы. Ее интересует, как можно повлиять на таких жителей? Ответ достаточно простой — если есть серьезные разногласия и препятствия для проведения работ по капремонту инженерных систем и конструктивных элементов, управляющей компанией необходимо инициировать общее собрание собственников помещений с повесткой дня о проведении работ по капитальному ремонту, или о переносе сроков проведения работ на более поздний период. Далее копия данного протокольного решения будет направлена в ФКР Москвы с целью принятий дальнейших решений.

Два вопроса поступило из Бескудниковского района. Наиля Сейфетдинова с ул. 800-летия Москвы рассказала, что в многоквартирном доме запланированы работы по замене труб горячего, холодного водоснабжения и центрального отопления на 2021—2023 гг., но работы по замене электропроводки и внутреннего водостока не запланированы.

*«Возможно ли перенести указанные работы на более ранний период с целью выполнения работ по капитальному ремонту в один этап», — спросила она.*

Ответ на этот вопрос довольно пространный и требует некоей детализации. В этой связи мы вынуждены привести его в полном объеме. Он звучит так:

*«Выполнение работ ранее сроков, запланированных региональной программой, действующим законодательством не предусмотрено, за исключением случаев: — установления комиссией, созданной уполномоченным органом, в отношении многоквартирного дома факта достижения предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации фасада или необходимости выполнения работ по ремонту фасада при наличии принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выполнении таких работ. В случае установления одновременно с фактом достижения предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации фасада многоквартирного дома или необходимости выполнения работ по ремонту фасада при наличии принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выполнении таких работ факта достижения предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации крыши в таком многоквартирном доме проводятся работы по ремонту фасада*

*и крыши одновременно (постановление Правительства Москвы от 08.11.2017 № 828-ПП); — возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера (постановление Правительства Москвы от 05.09.2017 № 630-ПП)».*

Жителей дома на Селигерской очень беспокоит, как у них проведут капремонт фасада дома. В многоквартирном доме запланирован капитальный ремонт фасада. Они спрашивали у специалистов, какие именно работы будут выполняться в рамках этой системы и проводится ли утепление фасада при проведении указанного вида работ.

Специалисты, отвечая на этот вопрос, особо подчеркнули, что одним из важных моментов при проведении работ на фасаде многоквартирного дома является восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий. Работы по утеплению фасада не включены в перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте фасада, утвержденных постановлением правительством города Москвы № 833-ПП, за исключением случаев, где фасад выполнен из мелкозернистой плитки. В данном случае капитальный ремонт фасада многоквартирного дома выполняется по технологии «Бирс».

Жители дома по Вокзальному переулку в Войковском районе САО остались недовольны качеством уложенного плиточного напольного покрытия после капремонта.

*«Возможно ли выполнить данный вид работ заново», — спросила жительница этого дома Кристина Зимина.*

Специалисты успокоили жильцов, что на сегодня от подрядной организации ООО «Альпкомстрой» уже получено гарантийное письмо на устранение данных замечаний.

Екатерина Погодина из дома 24 на Флотской улице в Головинском районе привлекла внимание специалистов аж тремя вопросами, но по обозначенной теме.

*«В соответствии с принятым протокольным решением собственников нашего многоквартирного дома, начисления за капремонт осуществляются на счет регионального оператора. Если дом планирует перейти на специальный счёт, денежные средства, которые были собраны ранее возвращаются на специальный счёт дома? В какой период времени происходит возврат данных средств? В случае перехода на специальный счет, имеет ли право многоквартирный дом самостоятельно заключать договора подряда», — спросила она.*

Специалисты Управления ЖКХиБ префектуры и Фонда капремонта столицы дали по этим вопросам полную информацию. По их словам, решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капремонта на специальном счете вступает в силу через 3 месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Они также напомнили, что 9 сентября 2015 года Мосгордума приняла Закон «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», упрощающий порядок реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на самостоятельное накопление средств на капитальный ремонт на специальном счете, сократив срок вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и переходе со счета регионального оператора на специальный счет дома до трех месяцев. Указанный порядок предполагает отсутствие МКД задолженности по взносам за ранее выполненный капитальный ремонт. Управа района и ГКУ «ИС района» готовы оказать методическую помощь в организации ОССП.

Еще один важный момент этой темы — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает самостоятельную организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений.

*«Владелец специального счета самостоятельно определяет подрядную организацию для выполнения капитального ремонта и контролирует качество выполненных работ», — ответили специалисты.*

Собственников многоквартирного дома по Керамическому проезду, д. 69-1 в районе Восточное Дегунино интересуют сроки завершения работ по капитальному ремонту фасада их дома. Им разъяснили, что, к сожалению, пришлось с подрядной организацией, ранее выполнявшей работы по капитальному ремонту фасада, расторгнуть контракт. В сжатые сроки был проведен новый аукцион, по результатам которого была определена новая подрядная организация. Выполнение работ по капитальному ремонту фасада планируется к завершению в 2021 году.

С некоторыми проблемами столкнулись жильцы дома д. 2, к. 1 на Первом Новомихалковском проезде. Этот многоквартирный дом в районе Коптево был возведен буквально 15 лет назад. По программе

капремонта дом будут ремонтировать совсем не скоро, он включен в региональную программу капитального ремонта с первоочередным проведением работ по ремонту инженерных систем и конструктивных элементов в период 2039–2041 годы. Но у дома уже сегодня есть проблемы с фасадом, который из облегченной кирпичной кладки.

*«Имеется выпадение облицовочного кирпича по межэтажным поясам, требуется капитальный ремонт фасада. Управляющей организацией ГБУ города Москвы „Жилищник района Коптево“ проведены охранно-поддерживающие мероприятия. До проведения капремонта фасада силами ФКР Москвы, в случае нанесения ущерба автомобилям при отслоении и выпадении кирпичной кладки, кто несет ответственность и возмещает материальный ущерб», — спросила жительница этого дома Валентина Курышова.*

Специалисты дали лаконичный ответ: До проведения капитального ремонта ответственность за содержание отдельных конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома в работоспособном состоянии несет управляющая организация ГБУ «Жилищник района Коптево» в рамках договора управления многоквартирным домом.

Жительница дома 112, корп. 4 по Ленинградскому шоссе Софья Божко рассказала, что по какой-то причине при проведении капремонта с включением таких видов работ, как ремонт мусоропровода, электрики в местах общего пользования, их подъезд был исключен из перечня работ по капитальному ремонту. Она также добавила, что в протоколе по ОСС жители проголосовали за проведения ремонта подъездов.

Ей ответили, что копия протокола общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома будет представлен в ФКР Москвы, после его предоставления в управляющую компанию.

Собственники из дома 4 к 1 по улице Сальвадора Альенде в районе Сокол во время видеоконференции обратились к специалистам по поводу проведенного капремонта в их доме, который был сделан 4 года назад.

Марина Ермакова и Елена Евграфова спросили:

*«Почему при проведении работ по капитальному ремонту фасада в 2016 году по адресу: г. Москва, ул. Сальвадора Альенде, дом № 4,к.1 не были предусмотрены работы по замене оконных блоков на стеклопакеты и замене входных дверей в подъезд на новые. И каким образом можно предусмотреть замену новых дверей и окон на фасаде дома, а также, какие виды работ будут проводиться при капремонте подъездов в нашем доме».*

Смогли задать свои вопросы и жители из района Ховрино. Елена Орлова из дома 21 по Петрозаводской улице переживает по поводу старых батарей в квартирах. По ее словам уже истек срок их эксплуатации.

*«Будут ли их менять? За чей счет? Они также относятся к общедомовому имуществу? Квартира не приватизирована», — спросила Орлова.*

Так, как отметили специалисты, согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 N 491в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В связи с этим обогревающие элементы подлежат замене, так как являются общедомовым имуществом. Специалисты также добавили, что в соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса РФ, региональный оператор обеспечивает проведение капремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капремонта. Замена радиаторов осуществляется за счет средств регионального оператора (Фонд капитального ремонта г. Москвы).

Еще один житель района Ховрино смог задать свой вопрос. Руслан Султанов из дома на Зеленоградской улице поинтересовался о сроках устранения дефектов после выполнения работ по капитальному ремонту.

*«Где прописано устранение дефектов в договоре», — спросил собственник жилья.*

Сотрудники ФКР Москвы разъяснили, что гарантийный срок на выполненные работы по капитальному ремонту составляют 5 лет с момента завершения всех работ и подписания акта сдачи-приемки дома с капремонта в эксплуатацию. Согласно договору между ФКР Москвы и подрядной организацией, подрядчик гарантирует устранить за свой счет выявленные дефекты, если они возникли в результате нарушения технологии производства работ. Обязанность подрядчика за несение гарантийных обязательств возникает после передачи дома из капитального ремонта в эксплуатацию организации,

осуществляющей управление МКД. Данные обязательства подробно описаны в договорах заключенных между Фондом капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов города Москвы и подрядными организациями в разделе «Гарантии качества работ».

Отметим, что все принявшие участие в онлайн приеме жители округа получили необходимые правовые консультации по заданным вопросам. Исполнение и решение всех озвученных вопросов и проблем, поднятых жителями CAO в ходе выездного онлайн приема, заместитель прокурора Северного округа Руслан Ферзаули взял под личный контроль.

---

Адрес страницы: <http://molzhani novskiy.mos.ru/presscenter/news/detail/9533773.html>

---

[Управа района Молжаниновский города Москвы](#)