



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ХАМОВНИКИ

РЕШЕНИЕ

14 ноября 2019 16/12

О депутатском запросе в Фонд капитального ремонта города Москвы и Департамент капитального ремонта города Москвы по системному решению проблемных вопросов с капитальным ремонтом многоквартирных домов

В соответствии со ст.ст. 5, 34 Закона города Москвы от 06.11.2002 №56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве», п. 2 ч. 3 ст. 1 Закона г. Москвы от 11.07.2012 №39 "О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы", постановлением Правительства Москвы от 25.02.2016 №57-ПП (57-ПП), на основании практики реализации краткосрочных региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) на территории муниципального округа Хамовники в периоды 2015-2017 гг. и 2018-2020 гг.,

Совет депутатов решил:

1. Исходя из опыта депутатов Совета депутатов муниципального округа Хамовники по реализации переданного полномочия по участию в открытии, контроле и приемке работ по капитальному ремонту многоквартирных домов по состоянию на сегодня можно выделить следующие правовые и организационные проблемы, которые требуют совместного с ФКР и ДКР обсуждения и решения с участием муниципальных депутатов:
 - 1.1. Повторное направление средств (взносов) собственников на оплату одних и тех же работ/систем по капитальному ремонту.

В данной ситуации речь идет, главным образом, о выполнении работ в отношении МКД, входивших в краткосрочную программу 2015-2017 гг., в

которых строительно-монтажные работы (СМР) массово были выполнены с ненадлежащим качеством, требующим полной переделки соответствующих систем с привлечением нового подрядчика. Аналогично, массово встречаются случаи разработки проектно-сметной документации (ПСД) ненадлежащего качества, что требует разработки ПСД заново для нормального проведения капитального ремонта новым подрядчиком.

В результате работы ПСД и СМР заново выставляются на конкурентные процедуры, выбирается подрядчик, который заново выполняет работы по ПСД и/или СМР, которые при надлежащем их качестве подлежат приемке и оплате за счет средств (взносов) собственников МКД.

При этом важно, что и «старая» ПСД, и ранее выполненные СМР ненадлежащего качества прошли экспертизу и согласования, а работы по ним зачастую были приняты и оплачены за счет взносов собственников. При этом подрядчики по таким работам на сегодня зачастую либо уже не являются членами профильных СРО (и не могут устранить недостатки выполненных работ), либо находятся в стадии банкротства, либо ликвидированы, что исключает возможность взыскания с них неправомерно уплаченных сумм либо возложение на них расходов по оплате работ «новых» подрядчиков.

Таким образом, из-за ненадлежащего контроля со стороны ФКР (функция технического надзора), СРО подрядчика, организации, проводившей экспертизу, членов комиссий по приемке некачественных работ, соответствующие работы по капитальному ремонту МКД дважды (иногда и более чем дважды, учитывая рост цен) оплачиваются из средств собственников МКД, что является недопустимым.

Наша позиция: в такой ситуации ФКР, действуя в качестве заказчика и технадзора за производством работ, а также распоряжаясь средствами (взносами) собственников МКД, допустивший производство, приемку и оплату работ ненадлежащего качества и не сумевший своевременно и успешно произвести претензионно-исковую работу по взысканию уплаченных средств с подрядчиков, должен принять на себя как убытки суммы уплаченных взносов, восстановив соответствующие суммы необоснованных оплат на лицевом счете МКД в системе учета ФКР как регионального оператора.

1.2. Приёмка и оплата частично выполненных работ.

В данной ситуации речь идет также в основном о выполнении работ в отношении МКД, входивших в краткосрочную программу 2015-2017 гг., в которых строительно-монтажные работы (СМР) зачастую были выполнены лишь частично, и в конце 2017 – начале 2018 гг. полностью остановились. При этом подрядчики по таким МКД никаких новых работ не делают, некоторых из них исключили из СРО (что исключает

дальнейшее выполнение ими работ), однако подрядчики не ликвидируются/не банкротятся). Однако полученный по контрактам аванс подрядчикам не отработан.

В такой ситуации ФКР инициирует расторжение соответствующих контрактов, для чего организует так называемую «выверку фактически выполненных объемов», которую проводит самостоятельно с привлечением подрядчика (ни собственники, ни уполномоченный депутат к такой «выверке» не привлекаются, и уведомляются о ней лишь постфактум, документы не «выверки» ФКР также не предоставляет). По имеющейся у нас информации, по итогам такой «выверки» ФКР и подрядчик оформляют исполнительную документацию (акты КС-2, справки КС-3, исполнительные сметы), на основании которых предположительно производят оплату подрядчику фактически выполненных объемов СМР.

Таким образом, по факту происходит частичная приемка некоторых систем МКД, не сделанных полностью, и оплата выполненных работ из средств (взносов) собственников МКД в нарушение требования (порядка) комиссионной приемки согласно требованиям распоряжения Департамента капитального ремонта города Москвы от 02.03.2016 № 07-14-12/6 "Об утверждении Положения о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы" (распоряжение ДКР №07-14-12/6), в том числе, с участием уполномоченного собственника и уполномоченного депутата в порядке п. 2 ст. 190 ЖК РФ и 57-ПП. Подобная практика, по сути, является злоупотреблением, поскольку позволяет, например, выполнять работы по каждой системе на 99%, не заканчивая её полностью, расторгать соответствующий контракт, принимать и оплачивать частично выполненные работы в обход установленного комиссионного порядка. Более того, с учетом частичной приёмки работ и не полностью выполненных систем под вопрос ставятся и гарантийные обязательства такого подрядчика.

Наша позиция: подобная частичная приемка также должна вестись в комиссионном порядке согласно требованиям распоряжения ДКР №07-14-12/6, поскольку оплата предполагается из средств (взносов) собственников МКД, что в силу п. 2 ст. 190 ЖК РФ возможно только при наличии согласования уполномоченного депутата и уполномоченного собственника.

1.3. «Аварийный» капитальный ремонт.

В конце сентября 2019 г. Совет депутатов муниципального округа Хамовники впервые столкнулся с таким явлением, как «аварийный»

капитальный ремонт в порядке постановления Правительства Москвы от 05.09.2017 №630-ПП (630-ПП), принятого в целях реализации ч. 6 ст. 189 ЖК РФ. Как нам удалось выяснить из полученных разъяснений:

- заказчиком работ является ФКР, управляющая организация МКД (УО) является техническим заказчиком и стороной договора с подрядчиком (трехсторонние договоры);
- подрядчик выбирается без конкурса из реестра квалифицированных подрядчиков ФКР (по домам-ОКН у подрядчиков также должна быть лицензия Минкульта РФ);
- в обоснование работ положены дефектные акты с фотофиксацией по каждому МКД (подписаны УО и подрядчиком);
- предположительно также существуют акты Мосжилинспекции с перечнем МКД в таких аварийных элементах и системах;
- также в обоснование положены протоколы окружных комиссии Префектур округов по ЧС и ПБ (однако нам были предоставлены;
- проектно-сметной документации не разрабатывается, имеются локальные сметы к договорам с объемами и стоимостью работ;
- открывает работы УО и подрядчик;
- а вот в приемке уже участвуют и Управа района, и собственники МКД, и уполномоченный депутат Совета депутатов муниципального округа (однако ФКР в такой комиссии нет);
- в результате приемки ФКР оплачивает подрядчику работы из собственных средств фонда, а на следующий год включает дом в краткосрочную программу и списывает средства (взносы) собственников МКД.

Из изложенного можно сделать выводы, что (1) при «аварийном» капитальном ремонте не выполняются требования распоряжения ДКР №07-14-12/6 в части комиссионного открытия, контроля и приемки работ, а также (2) поскольку «аварийные» МКД не включены в краткосрочную региональную программу капитального ремонта, уполномоченные депутаты лишены возможности распределиться по таким домам в порядке п. 2 ч. 3 ст. 1 Закона г. Москвы от 11.07.2012 №39 и 57-ПП.

Наша позиция: предлагаемые в качестве «аварийного» капитального ремонта работы согласно 630-ПП не являются капитальным ремонтом ни по форме (не соблюдаются гарантии по открытию, контролю и приемке работ комиссией в порядке распоряжения ДКР №07-14-12/6), ни по сути (не предполагается капитальный ремонт всей соответствующей системы, не проводится должный анализ, не разрабатывается проект на работы). Данные аварийные ситуации в ряде случаев свидетельствуют о ненадлежащем оказании услуг управления управляющей организацией соответствующих МКД, и в таких случаях должны устраняться силами и/или за счет соответствующих организаций.

1.4. Предоставление документов в адрес Совета депутатов муниципального округа Хамовники.

В соответствии с п. 3.20 Положения о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (утв. распоряжением ДКР №07-14-12/6), *Акт приемки составляется в количестве, необходимом для предоставления по одному экземпляру каждому члену комиссии <...>*

В то же время, в распоряжение Администрации муниципального округа Хамовники поступили лишь единичные экземпляры окончательно оформленных и утвержденных ТУ ФКР г. Москвы по ЦАО комиссионных Актов открытия работ/приемки выполненных работ по МКД, включенным в краткосрочные программы 2015-2017 гг. и 2018-2020 гг. В практике текущего участия уполномоченных депутатов МО Хамовники в открытии работ/приемки выполненных работ оформленные экземпляры актов также не возвращаются от ФКР в адрес Администрации МО Хамовники.

Согласно п. 11.1 ст. 3 Закона г. Москвы от 11.07.2012 №39, **конкурсная документация** (документация об аукционе), подготовленная для размещения государственного заказа города Москвы на проведение работ по благоустройству дворовых территорий в соответствии с ежегодными адресными перечнями дворовых территорий, **по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, финансирование которых осуществляется полностью за счет средств бюджета города Москвы, представляется государственным заказчиком в Совет депутатов не позднее чем за 5 дней до ее официального опубликования для ознакомления депутатов.**

Ни разу указанное выше требование не было выполнено ФКР как государственным заказчиком в отношении домов в границах муниципального округа Хамовники, и подобная документация в адрес Администрации муниципального округа Хамовники никогда не представлялась.

Наша позиция: в ФКР должно быть правило об автоматической передаче в адрес Администрации МО Хамовники экземпляров окончательно оформленных и утвержденных ТУ ФКР г. Москвы по ЦАО комиссионных Актов открытия работ/приемки выполненных работ по МКД (как за весь прошлый период с 2015 года, так и на будущее); в равной степени должна представляться в адрес Администрации МО Хамовники и конкурсная документация (документация об аукционе) в порядке п. 11.1 ст. 3 Закона г. Москвы от 11.07.2012 №39.

1.5. Уведомление и работа комиссии по открытию и приемке работ.

Согласно п. 2 ст. 190 ЖК РФ, 57-ПП и распоряжению ДКР №07-14-12/6 открытие и приёмка работ по капитальному ремонту МКД производится комиссией, путем одновременного сбора всех её членов в указанном в уведомлении месте (как правило, по месту нахождения соответствующего МКД). Однако на практике депутаты Совета депутатов муниципального округа Хамовники часто сталкиваются с ситуацией, когда ИТН ФКР либо представитель подрядчика предлагает подписать акт открытия / приемки работ индивидуально, поскольку все или некоторые другие члены комиссии его уже подписали, что является грубым нарушением указанных норм права, а потому недопустимо.

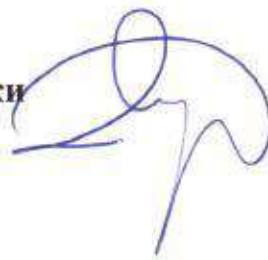
В рамках достигнутых осенью 2017 г. договоренностей между Советом депутатов муниципального округа Хамовники и ФКР г. Москвы было принято организационное решение, что уведомление о предстоящих комиссиях по открытию или приёмке работ по капитальному ремонту будет направляться в адрес Администрации МО Хамовники не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня. Также, закреплённый за соответствующим МКД инженер технического надзора (ИТН) ФКР до отправки факсограммы предварительно связывается с уполномоченным по МКД депутатом, с которым согласует время, когда тот может принять участие в работе комиссии (которое и указывает в факсограмме). Хотим отметить, что, в отличие от других членов комиссии, участие в открытии/приёмке для собственников и уполномоченных депутатов не является основной деятельностью, а потому их возможность участия обусловлена наличием времени, свободного от основной работы (и им должен отдаваться приоритет). В отсутствие такого своевременного уведомления и согласования времени комиссии, по сути, нарушается установленный распоряжением ДКР №07-14-12/6 порядок комиссионного открытия/приемки работ по капитальному ремонту МКД.

Наша позиция: ФКР следует в своей деятельности придерживаться порядка согласно 57-ПП и распоряжения ДКР №07-14-12/6, и проводить открытие / приемку работ в МКД исключительно в условиях присутствия всех членов комиссии и при условии должного заблаговременного уведомления о ней уполномоченного депутата и уполномоченного собственника.

2. Обратиться в Фонд капитального ремонта г. Москвы и Департамент капитального ремонта г. Москвы для проработки поднятых проблем и выработки системных решений по указанным выше вопросам. Для этих целей также просим в ближайшее время организовать встречу депутатов Совета депутатов муниципального округа Хамовники и руководства ФКР и/или ДКР на базе помещений Управы района Хамовники.
3. Направить настоящее решение в Фонд капитального ремонта г. Москвы и Департамент капитального ремонта г. Москвы. Разместить настоящее Решение на официальном сайте www.mo-hamovniki.ru.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня принятия.
5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на депутатов Совета депутатов муниципального округа Хамовники А.В. Алифанова, А.Ф. Тихонову.

Глава муниципального округа Хамовники



А.К. Лукьянова