ДОКЛАД

на комитет Законодательного Собрания Камчатского края по строительству, транспорту, энергетике и вопросам жилищно-коммунального хозяйства

В рамках подготовки информации к селекторному совещанию с представительными органами местного самоуправления, а также главами администраций муниципальных образований в Камчатском крае на тему: «Организация проведения капитального ремонта на территории Камчатского рая (проблемы, актуальные вопросы, пробелы в федеральном законодательстве) предлагаем следующую информацию.

В соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Законом Камчатского края от 2 декабря 2013 г. N 359
"Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Камчатском крае» Госжилинспекция Камчатского края осуществляет надзор за формированием фонда капитального ремонта, за деятельностью региональных операторов, участвует в комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ в многоквартирных домах.

При приемке выполненных работ нередко лица, осуществляющие управление данными многоквартирными домами, не принимают участие в приемке работ. Не все управляющие организации отслеживают ход проведения капитального ремонта, не принимают участие в контроле за качеством работ, поскольку отсутствует прямая норма участия управляющих организаций, отсутствует административная ответственность управляющих организаций.

В ходе приемки работ выявляется, что управляющие организация не принимают участие в обеспечении доступа в жилые помещения для ремонта общего имущества собственников помещений, нередко препятствует доступу в места общего пользования дома.

Например, в настоящее время лицо, осуществляющее управление домом № 14 по ул. Дальневосточная в г. Елизово, не предоставляет подрядчику доступ на крышу дома для выполнения капитального ремонта крыши. Отказ мотивирован тем, что у него есть другой подрядчик для выполнения данных работ. При этом, сроки выполнения капитального ремонта согласно контракту не выполняются, квартиры граждан продолжают затекать.

Из-за отсутствия доступа в пустующие квартиры инженерные системы в данных квартирах не меняются. Часто граждане не предоставляют доступ в свои квартиры для замены инженерных систем (стояки) в связи с тем, что в квартирах выполнен евроремонт с устройством натяжных потолков, заделкой трубопроводов отделочными материалами. При этом, после завершения капитального ремонта нередки случаи обращения других граждан данного дома на проблемы в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, причиной которых и является невыполнение необходимого полного объема ремонтных работ.

В таких случаях Госжилинспекцией Камчатского края проводятся проверки в отношении Регионального оператора, выдаются соответствующие предписания Региональному оператору.

Но опять же, из-за отсутствия доступа в жилые помещения предписания не выполняются в полном объеме. Примером может служить жилой дом № 20 по ул. Ключевская, г. Петропавловск – Камчатский. При капитальном ремонте системы отопления в квартирах подъезда № 4 не все стояки были заменены. По данному факту в Госжилинспекцию Камчатского края проступило обращение управляющей организации ООО «УЖКХ г. Петропавловска – Камчатского» по вопросу поступающих от граждан заявлений о недопоставке услуг по отоплению.

В ходе проведения проверки было установлено, что из-за отказа граждан в предоставлении доступа для ремонта, часть стояков не была заменена. Региональному оператору было выдано предписание на устранение недоделок. Предписание было исполнено частично, поскольку не во все квартиры был обеспечен доступ. Граждане мотивируют отказ от ремонта тем, что уже самостоятельно заменили стояки, но показывать квартиры отказываются.

При этом, действующим законодательством предусмотрена административная ответственность граждан за самовольное переустройство (перепланировка, переоборудование) жилого и нежилого помещения в жилых домах, но за отказ от проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений ответственность не предусмотрена.

Предлагаем внести в федеральное законодательство административную ответственность граждан за непредоставление доступа в жилое, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме для проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений.