

УДК 332.8: 342.736

Олейникова Альбина Яковлевна,

канд. юрид. наук, доцент кафедры государственно-правовых дисциплин;

Ковтун Дарья Вячеславовна,

студентка специалитета,

ФГБОУ ВО «Тихоокеанский государственный университет»,

г. Хабаровск, Россия

ОБРАЩЕНИЕ ГРАЖДАН ПО ВОПРОСАМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В России фонд ЖКХ находится в изношенном состоянии и требует ремонта. Ранее все бремя по приведению многоквартирного дома в надлежащий вид несло на себе государство; однако после внесения изменений в законодательство все расходы по содержанию дома легли на плечи его собственников. В статье рассмотрены обстоятельства, способствующие обращению граждан в органы ЖКХ, порядок их рассмотрения и сроки ответов. Также раскрыты особенности обращений граждан в период пандемии коронавируса; законодательные основы регулирования жалоб, а также проведен анализ обращений граждан в организации сферы ЖКХ на примере Хабаровского края.

Ключевые слова: обращение гражданина, капитальный ремонт, ЖКХ, жалоба, ТСЖ, нарушение.

Albina Ya. Oleinikova,

Candidate of Juridical Sciences, assistant professor,

Darya V. Kovtun,

Student,

FSBEI of HE Pacific National University,

Khabarovsk, Russia

CITIZENS ' APPEAL ON CAPITAL REPAIRS

In Russia, the housing and utilities fund is in a worn-out condition and needs repair. Previously, the entire burden of bringing an apartment building in proper shape was borne by the state, however, after changes in the legislation, all the costs of maintaining the house fell on the shoulders of its owners. The article considers the circumstances that contribute to the appeal of citizens to the housing and utilities authorities, the procedure for their consideration and the time

frame for responses. The article also reveals the features of citizens' appeals during the coronavirus pandemic, the legal basis for regulating complaints, and analyzes citizens' appeals to housing and utilities organizations on the example of the Khabarovsk Territory.

Keywords: citizen's appeal, major repairs, housing and communal services, complaint, HOA, violation.

В последнее время нормативно-правовая база в сфере жилищно-коммунального хозяйства претерпело многочисленные изменения, которые были отражены в вопросе управления общим имуществом многоквартирных домов. Эти изменения были отражены в Федеральном законе «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» от 28.12.2016 N 498-ФЗ, в котором регулируются некоторые вопросы капремонтов общего имущества.

На сегодняшний день некоммерческая организация «Фонд региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» очень молодая, поэтому у граждан возникает большое количество обращений, вопросов, претензий. Согласно Федеральному закону от 02.05.2006 N 59-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», жалоба – это просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц [9].

Таким образом, в законодательстве, в частности в Жилищном кодексе от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020), содержатся все правовые основания подачи жалобы, которая пишется в произвольной форме и может быть подана единолично, либо коллективно. Орган управления обязан рассмотреть жалобу и предоставить ответ. Если принятое решение не устраивает жильцов или данный вопрос вовсе не был рассмотрен управляющей компанией, тогда граждане имеют право обращаться в Жилищную инспекцию, работа которой направлена на сохранение жилища собственников и защиту их прав.

Согласно статье 161 пункту 1 Жилищного Кодекса Российской Федерации «...Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме...» [2]. Таким образом, невыполнение надлежащим образом определенных работ (услуг) является нарушением права граждан на получение качественной услуги и даёт право на выражение недовольства в выполненной работе. За невыполнения своих надлежащих обязанностей управляющую компанию могут привлечь к административной, а в отдельных случаях, и уголовной ответственности. Следует отметить, что исполнения федерального, регионального законодательства некоммерческой организации фонда капитального ремонта находится под надзором и контролем Прокуратуры РФ.

Если проанализировать в общем обращения граждан по вопросам ЖКХ за 2020 год, то можно заметить, что самое большое количество обращений было связано с неудовлетворительным состоянием, содержанием и ремонтом многоквартирных домов, оплатой за жилое помещение. Также немаловажными проблемами, по мнению граждан, является непосредственно сам капитальный ремонт многоквартирных домов. Жильцов не устраивает лифтовая инженерия, изношенность крыши, фасадов, а также ремонт входов в подвальное помещение и проведение дезинфекционных мероприятий [3].

Наиболее распространённой проблемой является неудовлетворенность собственников многоквартирных домов качеством капитального ремонта. К сожалению, на сегодняшний день нет чётких нормативов и стандартов, регламентирующих работу, касающуюся капитального ремонта. Стоит разобраться в том, какие виды работ включены в капитальный ремонт, какие относятся к компетенции региональных операторов, а какие – к управляющим компаниям.

К решению вопросов капитального ремонта относятся работы по замене либо восстановлению строительной конструкции, инженерных коммуникаций или их элементов, все остальное – это текущий ремонт (который включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.) [8]. Следовательно, ремонт и утепление фасадов, кровли, подвалов и коммуникаций обязаны проводить региональные операторы (выбранные подрядчики), а ремонтировать подъезд и подобные работы – управляющие компании.

Для того чтобы качество ремонта было лучше, создаются комиссии по приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов. В состав данной комиссии помимо представителя Заказчика, подрядной организации, представителя строительного контроля входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме – лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ. Тем самым это накладывает большую ответственность на жильцов за утверждения акта о выполненной работе [9].

Один из вопросов, который волнует граждан, относится к предоставлению льгот, субсидий или компенсаций взносов на капитальный ремонт.

Если обратиться к Жилищному кодексу Российской Федерации, а именно к статье 169, то можно увидеть, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Не оплачивают взносы на капитальный ремонт собственники помещений многоквартирных домов, которые не включены в Программу капитального ремонта (дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дома, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет более 70%, а также дома, в которых имеется менее чем пять квартир).

Вместе с тем, законодательством Хабаровского края предусмотрена компенсация расходов по оплате взноса на капитальный ремонт следующим гражданам пожилого возраста:

1) не получающим компенсацию части расходов на оплату жилых помещений:

а) одиноко проживающим, проживающим в семье, состоящей из неработающих граждан пенсионного возраста, или проживающим с инвалидами I и/или II группы (с 01.01.2019) неработающим собственникам, достигшим возраста 70 лет, – в размере 50%;

б) одиноко проживающим, проживающим в семье, состоящей из неработающих граждан пенсионного возраста, или проживающим с инвалидами I и/или II группы (с 01.01.2019) неработающим собственникам, достигшим возраста 80 лет, – в размере 100%;

2) получающим компенсацию части расходов на оплату жилых помещений, неработающим собственникам, достигшим возраста 80 лет, – в размере 50 %.

Компенсация расходов по оплате взноса на капитальный ремонт предоставляется в отношении одного жилого помещения (ст. 3 закона Хабаровского края от 26.01.2005г. N254 «О мерах социальной поддержки граждан пожилого возраста, инвалидов, ветеранов труда, лиц, проработавших в тылу в период Великой Отечественной войны, семей, имеющих детей, и иных категорий граждан»).

Инвалидам I и II групп, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

Членам малоимущих семей, проживающим совместно с инвалидами с детства, достигшими совершеннолетия, предоставляется компенсация расходов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 4 закона Хабаровского края от 26.01.2005г. N254 «О мерах социальной поддержки граждан пожилого возраста, инвалидов, ветеранов труда, лиц, проработавших в тылу в период Великой Отечественной войны, семей, имеющих детей, и иных категорий граждан»).

Ветеранам боевых действий предоставляется компенсация расходов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1. ст. 16 Федерального закона от 12.01.1995 N 5-ФЗ «О ветеранах»).

Ветеранам труда после установления (назначения) им страховой пенсии в соответствии с Федеральным законом «О страховых пенсиях» независимо от прекращения ими трудовой деятельности предоставляется компенсация части расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (в пределах регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, установленного законом края) (ст. 5 закона Хабаровского края от 26.01.2005г. N254 «О мерах социальной поддержки граждан пожилого возраста, инвалидов, ветеранов труда, лиц, проработавших в тылу в период Великой Отечественной войны, семей, имеющих детей, и иных категорий граждан»).

Хочется отметить, что обращения граждан играют движущую, направляющую роль в деятельности и развитии Фонда регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домов. Ведь только собственники жилых помещений лучше всех знают проблемы своих многоквартирных домов. Путём вовлечения их в решение вопросов ремонта, планирования, организации работ совершенствуется деятельность местного самоуправления.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» (ред. от 27.12.2018) // Сборник основных федеральных законов РФ. – Текст : электронный. – URL: <https://fzrf.su/zakon/o-poryadke-rassmotreniya-obrashchenij-grazhdan-59-fz/> (дата обращения: 30.03.2021).
2. Информационно-новостной портал города Хабаровска «DVHab». – Текст : электронный. – URL: <https://www.dvhab.ru> (дата обращения: 31.03.2021).
3. Информационно-новостной портал «Новости ЖКХ». – Текст : электронный. – URL: <https://zhkhnews.ru> (дата обращения: 22.03.2021).
4. Информационно-новостной портал «Хабаровский край сегодня». – Текст : электронный. – URL: <https://www.todaykhv.ru> (дата обращения: 20.03.2021).
5. Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ НП «ЖКХ Контроль». – Текст : электронный. – URL: <http://gkhkontrol.ru> (дата обращения: 14.04.2021).
6. НО «Региональный оператор-фонд капитального ремонта МКД в Хабаровском крае». – Текст : электронный. – URL: <http://www.fkr27.ru> (дата обращения: 06.05.2021).
7. Портал «Реформа ЖКХ». – Текст : электронный. – URL: <https://www.reformagkh.ru> (дата обращения: 11.05.2021).
8. Портал «РосКвартал». – Текст : электронный. – URL: <https://roskvartal.ru> (дата обращения: 11.05.2021).
9. Юридический портал по судебным вопросам «Advocate-service». – Текст : электронный. – URL: <https://advocate-service.ru> (дата обращения: 14.05.2021).