

(Продолжение. Начало на 1–7-й стр.)

ранний период, исключении ветхих домов из программы капремонта.

О проблеме проведения некачественного капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, пер. Ремесленный, сообщила Уполномоченному в ходе личного приёма П. (№ 23-13/2295).

Во время работы с заявлением выяснилось, что на основании договора на проведение капитального ремонта, заключённого в мае 2022 года между ООО «АСК Трубочист» (подрядчик) и ТСН «Серебряная подкова» (заказчик), в ванной комнате, расположенной в квартире заявительницы, произведена замена стояков холодного и горячего водоснабжения, а также установлен компенсатор на трубе горячего водоснабжения.

Прокуратура Чкаловского района города Екатеринбурга после вмешательства Уполномоченного обнаружила нарушения федерального законодательства, возникшие в сфере проведения капитального ремонта, а именно: отсутствие мер со стороны ТСН «Серебряная подкова» для понуждения подрядчика к исправлению недостатков капитального ремонта, выявленных на основании акта обследования по результатам проверки. Надзорное ведомство внесло председателю правления товарищества Д. О. Сафронову представление об устранении нарушений градостроительного законодательства.

В итоге ТСН «Серебряная подкова» принята обязанность по проведению ремонтных работ компенсатора и коррекции имеющихся строительных недостатков, а также осуществлены меры по привлечению к дисциплинарной ответственности причастных к нарушениям должностных лиц.

Во взаимодействии с прокуратурой и по просьбе Уполномоченного ТСН установило в квартире заявительницы полотенцесушитель, заменило компенсатор, исправило ситуацию по доступу к индивидуальным приборам учёта и отсекающим вентилям на трубах, а также восстановило короб.

Произведённые работы не входят в минимальный перечень обслуживания жилья, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Однако по просьбе Уполномоченного они были выполнены, с учётом отсутствия у заявительницы в силу возраста и состояния здоровья возможности самостоятельно привести в первоначальное состояние место размещения коммуникаций.

Немаловажно и то, что в 2023 году пожилые свердловчане смогли получить по выделенной линии консультации о капитальном ремонте жилья. В рамках акции, приуроченной ко Дню пенсионера, в течение трёх месяцев, с августа по октябрь, у престарелых граждан была возможность задать вопросы по начислениям, порядку получения компенсаций и проведению ремонта в своём доме.

Службу поддержки организовал региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области. Это нужное мероприятие для наших пенсионеров. **С точки зрения постоянно возникающих запросов на получение информации о капремонте МКД, рекомендуем Фонду рассмотреть возможность оказания консультационной помощи этой категории граждан на постоянной основе.**

Место жительства – объект культурного наследия

Бережное отношение к памятникам, сохранение исторического и культурного наследия, соблюдение законных интересов свердловчан в сфере пользования им – эти вопросы постоянно находятся в поле зрения Уполномоченного. С недавних пор реализация культурных прав граждан оказалась связанной с другими правами, на которые акцентируют внимание жители нашего региона в своих жалобах.

Уже многие годы государственному правозащитнику поступают обращения из Екатеринбурга и других городов Свердловской области о том, что откладываются или не проводится капитальный ремонт многоквартирных домов, относящихся к объектам культурного наследия федерального или регионального значения, а также заявления от собственников индивидуальных жилых домов, приравненных к указанной категории, в связи с невозможностью согласования их ремонта, запутанностью этой процедуры, её длительностью и затратностью. Известно, что такие проблемы возникают по всей России.

Не менее остро стоит вопрос сохранности объектов культурного наследия из числа МКД, находящихся в аварийном состоянии. В большинстве случаев практически единственной возможностью улучшить условия проживания для их жителей является включение аварийного дома в программу переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Но после расселения возникает угроза физической утраты исторических зданий.

Разумеется, в соответствии с положениями Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Законодательство о культурном наследии) снос выявленного объекта культурного наследия и объекта культурного наследия,

включённого в Единый государственный реестр, запрещён. Однако многоквартирные дома, относящиеся к ним, не могут быть восстановлены из-за фактического разрушения, ветхости, физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), превышающего 70 %. Получить положительное заключение о снятии статуса объекта культурного наследия и исключить такие дома из Единого государственного реестра практически невозможно.

А в случае признания МКД аварийным и подлежащим реконструкции возникает необходимость расселения граждан. В то же время в рамках государственных и региональных программ такая возможность отсутствует, как и необходимый манёвренный жилищный фонд, который муниципальные образования могли бы задействовать для переселения людей.

Согласно Жилищному кодексу РФ здания-памятники, как и обычные многоэтажки, включаются в программу капитального ремонта МКД. Жители таких домов платят столько же взносов, сколько и жильцы других домов. Однако стоимость ремонта подобных объектов существенно выше, поэтому без софинансирования решить проблему невозможно – одним взносом явно недостаточно.

Чтобы объективно оценить ситуацию в указанной сфере, Уполномоченный провела мониторинг и анализ поступающих обращений граждан по нарушениям их прав на улучшение жилищных условий, перенос сроков проведения капитального ремонта в многоквартирных и индивидуальных жилых домах – объектах культурного наследия, а также жалоб на ограничение прав собственников жилых домов и земельных участков, находящихся в защитных зонах объектов культурного наследия.

В настоящее время финансирование работ, выполняемых в рамках Региональной программы капитального ремонта, осуществляется за счёт средств фондов капремонта, сформированных путём накопления взносов, уплаченных собственниками помещений. При этом на основании федерального и областного законодательства применяется принцип возвратности: средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте регионального оператора, используются на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счёте регионального оператора, при том условии, что указанные дома расположены на территории одного муниципального образования. Действует принцип хорошо известной когда-то «кассы взаимопомощи».

Но сегодня при оценке состояния фондов капремонта со всей очевидностью отмечается недостаточность накопленных средств для выполнения необходимого объёма ремонтных работ в многоквартирных домах, отнесённых к числу объектов культурного наследия. Кроме того, с учётом произведённых Министерством энергетики и ЖКХ Свердловской области расчётов принцип возвратности за 30-летний период реализации Региональной программы капитального ремонта не будет соблюден. То есть на текущий момент выполнить необходимый объём работ по ремонту таких многоквартирных домов исключительно за счёт средств фонда капремонта не представляется возможным.

В 2020 году Уполномоченный подготвила Специальный доклад об этих проблемах, который она представила Губернатору Свердловской области Е. В. Куйвашеву. В результате были даны необходимые поручения для решения этого вопроса.

Если шесть лет назад капремонт МКД – объектов культурного наследия фактически – не проводился, а профильные государственные органы переключались на содержание и ремонт таких домов на собственников жилых и нежилых помещений, то с 2019 года ситуация начала меняться. Впервые за всю историю бюджетного планирования были заложены средства на капремонт домов-памятников. Они были направлены на софинансирование работ по реконструкции жилых зданий в Ирбите: капитальный ремонт был проведён в 6 многоквартирных домах.

На текущий день на Среднем Урале находится 1 736 объектов культурного наследия (ОКН), из них 165 – это многоквартирные дома, а более 39 – индивидуальные жилые дома.

В рамках реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы, утверждённой Постановлением регионального Правительства от 22.04.2014 № 306-ПП (далее – Программа), с 2014 года в неё были внесены 139 ОКН, относящихся к многоквартирным домам. За истёкший период из Программы исключены 16 ОКН:

- 6 объектов, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- 8 объектов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %;
- 2 объекта, в отношении которых снят охранный статус.

Вместе с тем в 2022 году в Программу дополнительно

включён один ОКН после реконструкции – приспособления объекта под жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (г. Екатеринбург, Олимпийская набережная, 7).

На заседании Совета Свердловского регионального объединения «Депутатская вертикаль» 22 августа 2022 года Губернатор Е. В. Куйвашев предложил усовершенствовать Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», чтобы ускорить и удешевить капремонт жилых домов-памятников.

Глава региона заявил, что законопроект очень важен для Свердловской области: «В ходе реализации программы капремонта мы столкнулись с трудностями, связанными с проведением ремонта в многоквартирных домах, отнесённых к объектам культурного наследия. К ремонту таких домов предъявляются особые требования, что приводит к существенному увеличению объёмов, сроков и стоимости ремонта. Люди вынуждены в связи с этим годами жить в тяжёлых условиях и ждать реконструкцию и капитальный ремонт».

В свою очередь, председатель комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству П. В. Крашенинников сказал на заседании, что проживание в домах, являющихся объектами культурного наследия, не отвечает современным требованиям. Имеет место нарушение жилищных прав граждан, что абсолютно недопустимо и является критической ситуацией.

Уполномоченный отметила актуальность предложенного по внесению изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подготовленного рабочей группой, созданной по инициативе Губернатора Свердловской области Евгения Куйвашева. Законопроект позволит сократить административные барьеры в части оформления разрешительной документации по объектам культурного наследия, активизировать их вовлечение в гражданский оборот, решить вопрос ремонта многоквартирных домов – объектов культурного наследия.

Как итог, в октябре 2022 года в Государственную Думу поступил проект Федерального закона № 224689-8 «О внесении изменений в статьи 9 и 47-3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Однако 28 ноября 2023 года законопроект был отклонен в связи с тем, что, по мнению экспертного сообщества, представляется целесообразным провести мониторинг применения на практике упрощённого порядка работ, предусмотренного Федеральным законом № 365-ФЗ в отношении многоквартирных домов-памятников, прежде чем распространять его на все виды объектов культурного наследия.

Равнение – на Ирбит

Работа в данном направлении ведётся и на региональном уровне. Прежде всего, Уполномоченный считает необходимым отметить огромную деятельность Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области по исполнению поручений Губернатора Е. В. Куйвашева в 2020–2023 годах.

При исполнении Программы по 18 многоквартирным домам в Екатеринбурге была разработана научно-проектная документация, из них по 5 домам – на проведение в 2023 году строительно-монтажных работ по ремонту общедомового имущества (ул. Баумана, 2; пр. Ленина, 29; ул. Пушкина, 14; ул. 8 Марта, 2; ул. Физкультурников, 30). Плюсом выполняются работы по замене 18 лифтов в 12 многоквартирных домах – объектах культурного наследия (ул. 8 Марта, 1; пр. Ленина, 52, корп. 1, 1А, 2, 2А, 3, 3А, 4 и 4А; пр. Ленина, 54, корп. 1 и 5; пр. Ленина, 69, корп. 14). Также начата работа по созданию научно-проектной документации по ремонту общедомового имущества в последующие годы ещё для 5 ОКН, расположенных в столице Среднего Урала.

Финансирование работ по ремонту объектов культурного наследия в рамках Программы производится из средств фонда капитального ремонта, формирующегося на счёте регионального оператора из уплачиваемых собственниками помещений в МКД ежемесячных взносов на эти цели.

При активной разъяснительной работе Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области по трём из пяти объектов культурного наследия, в которых в этом году выполняются ремонтные работы, собственниками помещений на общих собраниях были приняты решения об увеличении взноса на капитальный ремонт (от 6,2 до 18,83 рубля выше установленного на текущий год в регионе минимального размера взноса – 14,81 рубля. Таким образом, взнос на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади, принадлежащей собственникам помещений в указанных объектах культурного наследия, в 2023 году составляет от 21,01 до 33,64 рубля).

Следует добавить, что в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к ремонту ОКН предъявляются особые требования, поэтому он сопро-

(Продолжение на 9-й стр.)