



ДЕПУТАТ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА КУНЦЕВО

Рублевское шоссе, дом 79, Москва, 121467

Телефон: (925) 209-5217 Факс: (499) 141-28-57

E-mail: sovets@kuntsevo.org

<http://www.kuntsevo.org>

_____ № _____
на _____ от _____

Главе аппарата МО Кунцево
Председателю Совета депутатов МО
Кунцево

О добавлении вопроса в повестку заседания

Уважаемый Василий Алексеевич!

Прошу включить в повестку ближайшего заседания вопрос "О признании депутатского обращения депутатским запросом в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы".

Проект решения в приложении к письму.

С уважением,
Алексеев Алексей

ПРОЕКТ

Автор: Алексеев А.А., Тюркин В.В.

___. ___. 2018 № __.СД МОК/18

О признании депутатского обращения депутатским запросом в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

В соответствии с Законом города Москвы от 6 ноября 2002 № 56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве», рассмотрев обращение депутатов Совета депутатов муниципального округа Кунцево А.А.Алексеева и В.В.Тюркина, **Совет депутатов муниципального округа Кунцево решил:**

1. Признать прилагаемое обращение от Совета депутатов муниципального округа Кунцево в городе Москве депутатским запросом (Приложение).
2. Направить депутатский запрос в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы города Москвы в течение 1 дня со дня его принятия.
3. Опубликовать настоящее решение вместе с приложением в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте муниципального округа Кунцево - www.kuntsevo.org.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.
5. Контроль исполнения настоящего решения возложить на главу муниципального округа Кунцево

Глава муниципального округа Кунцево

Приложение
к решению Совета депутатов
муниципального округа Кунцево
от __.__.2018 № __ СД МОК/18

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Генеральному директору
Фонда
капитального ремонта
многоквартирных домов города
Москвы
Кескинову Артуру Львовичу
101000, г. Москва, ул.
Маросейка, д. 11/4, стр. 3

Уважаемый Артур Львович!

В связи с инициированием органами местного управления и сотрудниками бюджетных учреждений в сфере ЖКХ в массовом порядке общих собраний собственников в многоквартирных домах по вопросам проведения капремонта, просим дать разъяснения о сроках проведения таких общих собраний. По утверждению отдельных лиц, все собрания должны быть проведены в срок до 1 марта 2018 года, несмотря на планируемый год проведения капитального ремонта (2018, 2019, 2020). Однако, есть основания полагать, что данные требования являются избыточными, противоречат существующим положениям закона, могут привести к невозможности в последствии реализовать решения общих собраний и повлечь нарушения прав собственников.

Согласно ч.2 ст. 189 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме **в любое время** вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

В то же время, согласно ч. 3 той же статьи, не менее чем за шесть месяцев (**если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации**) до наступления года, в течение которого **должен быть проведен капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) **представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.**

Постановлением правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015, 2016 и 2017 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы» **установлен иной срок уведомления** о проведении капитального ремонта - 1(1).1. **Не менее чем за один месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

(далее - Фонд) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (далее - предложения о проведении капитального ремонта).

Из приведенных норм следует, что собственники не ограничены в правах по срокам проведения общего собрания по вопросам проведения капитального ремонта, но в то же время, собрание должно быть проведено заблаговременно, в разумный срок, достаточный для реализации принятых решений общего собрания. Именно с этой целью законодатель обязал лицо, которое должно уведомить собственников и предоставить им предложения для рассмотрения общим собранием, сделать эти действия в определенный срок, позволяющий собственникам провести собрание и реализовать свои права. При этом, такое уведомление должно быть предоставлено в год, предшествующий году проведения капремонта.

Из совокупного толкования данных норм следует, что в Москве уведомление собственников с предложениями о проведении капитального ремонта должно проводиться в год, предшествующий году, на который запланировано проведение капитального ремонта, но не позднее одного месяца до его наступления.

Однако, в настоящее время возникла правовая коллизия, связанная с иным толкованием норм права отдельными сотрудниками органов власти и бюджетных учреждений в сфере ЖКХ, в связи с чем собственники домов, в которых капитальный ремонт запланирован не на 2018 год, а на гораздо более поздние сроки, ограничиваются в правах путем требования к ним о немедленном проведении общих собраний: капремонт запланирован на 2019, 2020 год, а собрание иницируют уже сейчас и требуют провести его до 1 марта 2018 года.

Согласно ч.4 ст. 189 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме **не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и**

принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

Согласно ч.5 ст. 189 ЖК РФ, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) **перечень услуг и (или) работ** по капитальному ремонту;
- 2) **предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ** по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;
- 3) **лицо, которое от имени всех собственников** помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Решения по указанным вопросам должны приниматься в период, непосредственно предшествующий запланированному капремонту, иначе это абсурдно и бессмысленно.

1. Например, если капремонт запланирован на 2020 год, то в 2018 году принимать **решение по перечню работ и услуг** преждевременно, поскольку ситуация за два года может измениться, и могут появиться обстоятельства (не аварийные), которые потребуют корректировки перечня таких работ.

2. Также, относительно утверждения **предельно допустимой стоимости работ**, запланированных на 2020 год, принимать общим собранием решение в начале 2018 года невозможно, так как эта стоимость утверждается нормативно правовым актом, и в связи с меняющейся экономической ситуацией может быть пересмотрена, что повлечет невозможность либо реализации решения собственников, либо невозможность проведения работ в связи с изменившейся стоимостью, которая не будет соответствовать утвержденной ОСС двумя годами ранее.

3. Более того, за 2 года до проведения капремонта определить и утвердить общим собранием **лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке работ по**

капитальному ремонту, подписывать соответствующие акты – абсолютно невозможно, так как гражданин может продать квартиру, переехать, заболеть, и даже умереть за это время.

Однако, для многих домов в Москве, в которых капремонт запланирован не в 2018, а в 2019 и в 2020 годах, в настоящее время сложилась именно такая абсурдная ситуация – инициирование общих собраний в срочнейшем порядке с окончанием непременно в срок до 1 марта 2018 года, якобы на основании того, что на сайте ФКР 30 ноября была размещена информация о проведении капремонта, даже если на этом сайте указан срок проведения работ для конкретного дома 2020 или 2019, а не 2018 год. При этом, размещение информации на сайте ФКР трактуется как уведомление, с даты которого исчисляется срок 3 месяца, отведенный законом для проведения общего собрания собственников.

При этом, сотрудники органов власти и бюджетных учреждений в сфере ЖКХ указывают на срок 3 месяца, в течении которого должно быть проведено ОСС с момента появления уведомления, ссылаясь на Постановление правительства Москвы № 65 (приведенное выше). Но это ППМ от 17 февраля 2015 г. N 65-ПП распространяется только на 2015-2017 года, а на 2018 -2020 годы оно распространяется, якобы, потому что в него внесены изменения другим ППМ от 21 декабря 2016 года N 903-ПП, в котором указано: "6(1).3. Периодом проведения капитального ремонта в которых в соответствии с региональной программой являются 2018-2020 годы, при условии наличия объема средств, которые Фонд вправе израсходовать на финансирование региональной программы в 2017 году, с учетом соблюдения требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Фонда."

Очевидно, в этом пункте Постановления речь идет об изменении срока проведения капремонта – в части переноса на более раннюю дату (переноса с 2020, например, на 2018).

Как говорилось выше, на основании приведенных доводов и норм федерального законодательства, в Москве предложения о проведении капитального ремонта должны предоставляться собственникам в год, предшествующий запланированному капремонту, но не позднее одного месяца до его наступления (то есть, если капремонт на 2020 год, то предложения о его проведении – в 2019), и тогда собственники должны

проводить собрание. То есть для домов, в которых работы запланированы в 2020 году – общее собрание собственников необходимо проводить в конце 2019 – начале 2020 года.

При этом, сведения, размещенные в 2017 году на официальном сайте ФКР о проведении капремонта в 2020 году являются лишь информированием, но не могут рассматриваться как «предложения о проведении капитального ремонта» (которые являются фактически уведомлением о необходимости провести общее собрание собственников и должны быть предоставлены в год, предшествующий запланированному капитальному ремонту).

В связи с изложенным, просим разъяснить:

1. Носят ли сведения о проведении капитального ремонта в 2020 (2019) году, размещенные на сайте ФКР в 2017 году, исключительно информационный характер?

2. Обязаны ли собственники домов, в которых капремонт запланирован на 2020 (2019) год, проводить общее собрание собственников в срок до 1 марта 2018 года?

3. Сохраняется ли право собственников домов, в которых капремонт запланирован на 2020 (2019) год, провести общее собрание по вопросам, предусмотренным ч.5 ст. 189 ЖК РФ, в более поздний срок – после получения соответствующих предложений о проведении капитального ремонта, предусмотренных ч.3 ст. 189 ЖК РФ, в год, предшествующий капремонту?

Адрес для электронного ответа sovets@kuntsevo.org (с копией на munic_kuntsevo@mail.ru)

Копия решения Совета депутатов о признании данного обращения депутатским запросом прилагается.