

Дорогомилово

№ 1 (83),
2021 г.

ПАНОРАМА



СЛОВО ДЕПУТАТУ



Сергей ТРИФОНОВ: «Нам нужно учиться договариваться и отстаивать свои интересы»

Сегодня муниципальные депутаты являются первой инстанцией, куда москвичи обращаются за помощью и советом. Это говорит о доверии со стороны жителей и в то же время налагает дополнительную ответственность на народных избранников. Депутат должен многое знать и уметь, хорошо разбираться в вопросах, касающихся жизни района, быть в курсе всех актуальных проблем. О том, что сегодня волнует жителей района, мы побеседовали с депутатом Совета депутатов муниципального округа Дорогомилово, председателем Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Сергеем Трифоновым.

– Сергей Юрьевич, с какими проблемами к Вам на прием приходят жители?

– Вопросы, с которыми ко мне обращаются избиратели, затрагивают разные сферы жизни. Большинство людей все еще плохо представляет себе, чем именно занимается местное самоуправление, поэтому приходят с самыми разными проблемами – вплоть до порядка начисления пенсии и оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

– В таком случае разъясните, пожалуйста, что именно входит в полномочия органов местного самоуправления.

– Если говорить о том, с чем чаще всего приходится сталкиваться в последнее время, то это согласование установки ограждающих устройств. Я возглавляю депутатскую комиссию по ЖКХ и благоустройству, в полномочия которой как раз входит рассмотрение обращений жителей, желающих оградить свой двор. С учетом того, что Дорогомилово входит в зону платной парковки, эта тема для района весьма актуальна. Не секрет, что горожане, которые приезжают сюда по работе, предпочитают оставлять свои автомобили

в каком-нибудь дворе, дабы не платить за стоянку.

При этом сам процесс согласования и установки ограждающих устройств не всегда проходит гладко. Когда шла застройка нашего района, еще никому не приходило в голову, что в городе будет так много автомобилей, и уж тем более никто не предполагал, что дворы придется закрывать. Даже сама их планировка не очень подходит для того, чтобы устанавливать там шлагбаумы. Кроме того, практически каждый случай установки ограждающего устройства требует договоренности между соседними домами. Без этого неизбежны конфликты и разногласия, ведь, как правило, у отдельно взятого дома нет исключительного права собственности на дворовую территорию. Я сам как житель несколько лет назад попал в такую ситуацию, когда мы планировали установить шлагбаум и уже согласовали этот вопрос с соседним домом. Но затем у соседей поменялся председатель совета дома, и он отказался признавать прежние договоренности. В итоге дело затянулось на долгий срок.

Еще один актуальный вопрос, с которым часто обращаются жители, –

это капремонт. Как известно, с 2016 года муниципальные депутаты входят в состав комиссий по открытию и приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Вполне понятно, что многие из нас не являются профессионалами в области строительства, но, с другой стороны, присутствие депутата в составе комиссии означает, что приемка работ не будет носить формальный характер. Если депутат независимый и заинтересован в качестве ремонта, то, даже не обладая специальными знаниями, при поддержке жителей он может воздействовать на подрядчика, обратить его внимание на допущенные недочеты и потребовать их устранения.

Довольно часто нашим депутатам приходится сталкиваться с нарушениями закона о тишине. Особенно это касается набережной Шевченко, где гуляющие компании устраивают авто- и мотозаезды, отмечают праздники с фейерверками. Ситуация осложняется тем, что большая часть источников шума находится на воде – речные рестораны, корабли. То есть, обращаться приходится не в обычную полицию, а в так называемую водную. Прошлым летом ситуация была со-

вершенно катастрофической, особенно в выходные – практически круглосуточно шумели и грохотали дискотеки, спать было просто невозможно. Может быть, долгий карантин сказался на людях таким образом, что они решили «оторваться» по полной программе, но такого количества шумных мероприятий я не припомню за все время, что живу в районе. Мы постоянно принимали обращения от возмущенных жителей, звонили в полицию, направляли запросы в соответствующие инстанции.

– Что на повестке дня сегодня?

– На постоянном контроле у нас находятся вопросы, связанные с благоустройством и строительством. Это реконструкция набережных, подготовка к строительству дублера Кутузовского проспекта, ожидаемая застройка территории завода имени Казакова, завода «Филикровля», проект строительства ТПУ «Парк Победы». И еще очень много нареканий вызывают планы по застройке Бадаевского пивоваренного завода. Существуют реальные опасения, что многие исторические здания с его территории просто исчезнут.

Все перечисленные вопросы не входят в круг депутатских полно-

мочий, но они волнуют наших жителей. Поэтому мы тоже обращаемся в различные органы власти, направляем запросы. В этом смысле депутатский корпус выступает единым фронтом, отстаивая интересы своих избирателей.

В настоящий момент в центре нашего внимания – ситуация с яблоневым садом на Кутузовском проспекте, где происходит массовая вырубка деревьев. Там ведется подготовка к строительству дублера Кутузовского проспекта. Безусловно, дорожную инфраструктуру развивать необходимо, но то, каким способом ведутся работы, вызывает справедливые нарекания со стороны жителей. Подрядная организация занималась вырубкой, не устанавливая информационных стендов, не ограживая зону проведения работ, не уведомляя местные власти. По разрешительной документации к ним тоже много вопросов.

Безусловно, силами одного депутатского корпуса ситуацию помянуть невозможно. Здесь очень важна активность наших жителей, умение договариваться между собой и готовность коллегиально заявить о своей позиции.

ЕСТЬ МНЕНИЕ



Ремонт. Капитальный.

Готовя эту статью, первоначально я планировал описать, как ведется капитальный ремонт многоквартирных домов в районе Дорогомилово, с какими задачами и сложностями при этом приходится сталкиваться жителям. Но позже я решил, что полезнее будет рассказать о тонкостях самого процесса капремонта, о его подводных камнях, о том, на что жителям стоит обратить особое внимание, чтобы добиться качественного и полноценного выполнения ремонтных работ в своем доме. А примеры того, как проходит капремонт в Дорогомилово – как позитивные, так и негативные, – мы все и так можем наблюдать в своих домах ежедневно.

25 декабря 2012 года был принят Федеральный закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и от-

дельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Рос-

сийской Федерации». Согласно этому закону статья 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) дополнялась пунктом 6.1, в ко-

тором говорится, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия

для осуществления гражданами права на жилище, в том числе «организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования».

(Продолжение на стр. 2)

Ремонт. Капитальный.

(Продолжение. Начало на стр. 1)

Об использовании бюджетных средств для капитального ремонта общего имущества разговор пойдет позднее, а пока обратим внимание на новые статьи, появившиеся в ЖК РФ после принятия Закона № 271-ФЗ. В части 1 статьи 166 «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» дан Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Этот перечень включает в себя ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

При этом законодатель не закрывает этот перечень, а в части 2 статьи 166 указывает, что «...перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества... может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и другими видами услуг и (или) работ...».

Мало того, в части 5 статьи 166 прямо указывается, что «работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства».

Какие из перечисленных в ЖК РФ работ по капитальному ремонту общего имущества мы в Дорогомилово (и в Москве в целом) не имеем? Это, в первую очередь, ремонт фундамента многоквартирного дома (МКД). Во всех домах, где мне довелось побывать и подвалы которых мне удалось осмотреть (это дома до 1965 года постройки), внешние стены и потолки подвалов промокают. За время эксплуатации зданий гидроизоляция наружных стен и потолков подвалов пришла в негодность. Гидрофобизация поверхностей к положительным результатам не приводит, протечки остаются.

Капитальный ремонт фундаментов должен быть включен в перечень видов работ по капремонту в Москве!

Другие виды работ – это работы, отнесенные к реконструкции и касающиеся выноса из подвалов домов транзитных коммуникаций, которые никак не завязаны с коммуникациями дома. Сейчас такие транзитные коммуникации в подвалах наших домов – это бомбы замедленного действия! В случае аварии на этих коммуникациях и нанесения ущерба общему имуществу дома поврежденное общее имущество будет восстанавливаться за счет жителей-собственников и собственников нежилых помещений в доме, а затем их ждут судебные тяжбы с собственником трубы, на которой произошла авария.

В интересах жителей и собственников нежилых помещений в доме – требовать от Правительства Москвы при проведении капитального ремонта выносить транзитные магистрали из подвалов домов за счет бюджета города либо за счет собственников данных магистралей.

В интересах жителей и собственников нежилых помещений в доме – требовать от Правительства Москвы при проведении капитального ремонта выносить такие транзитные магистрали из подвалов домов за счет бюджета города либо за счет собственников данных магистралей.

Далее капитальный ремонт будет рассматриваться для домов, собственники помещений в которых перечисляют взносы на капремонт в «общую корзину» Фонда капитального ремонта Москвы, а не «ушли» на спецсчет.

перед горожанами по обеспечению проведения капитального ремонта их имущества, при нанесении ущерба общему и личному имуществу вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ФКР Москвы своих обязательств. В пункте 1.11 последней редакции Устава ФКР Москвы, утвержденного Протоколом от 17 декабря 2020 года № 15-УС, об этом говорится следующее: «Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Фондом своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством...». В этом же пункте

указывается, что «Фонд несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете Фонда, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными Фондом». То есть, если размер ущерба, нанесенного собственнику, в разы превышает сумму взноса, внесенного этим собственником на капремонт, то ФКР Москвы готов возместить ущерб только в

размере внесенного взноса. А остальные убытки? По суду?

При этом на мое депутатское обращение относительно ответственности ФКР Москвы Департамент капитального ремонта Москвы в своем письме от 26 декабря 2017 года № 07-20-27/7 ответил, что возмещать ущерб собственникам будут исполнители – генподрядчики, в рамках пункта 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Значит, ФКР Москвы отбирает по конкурсу генподрядчика с уставным капиталом 10 000 рублей и штатом 10–15 че-

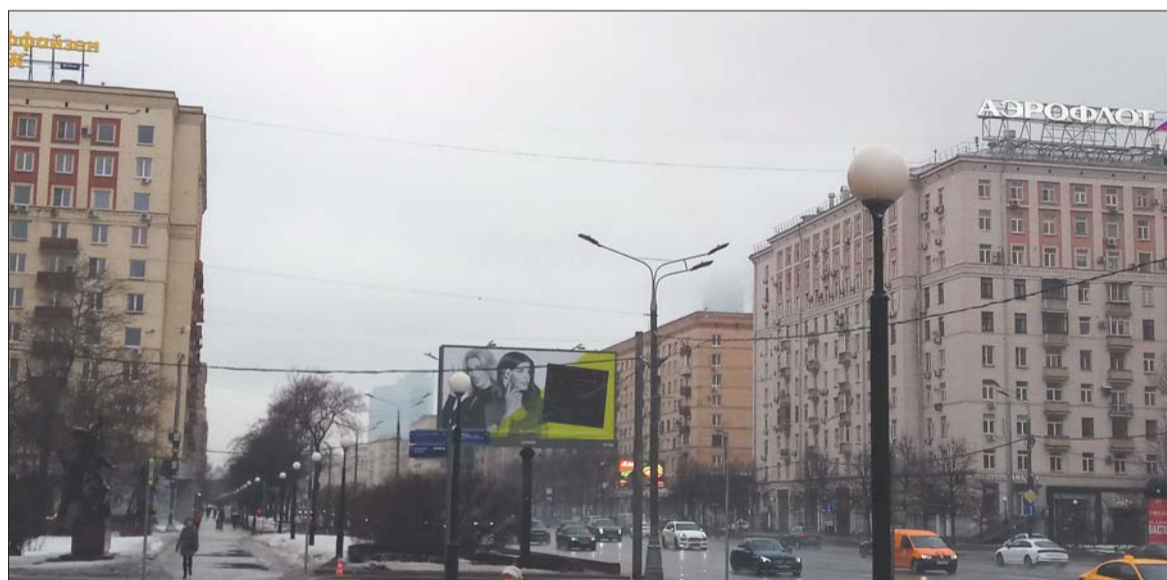
любок, доверяет ему проведение капитального ремонта на 100 и более миллионов рублей, а когда происходит авария в доме с заливом десятков квартир и ущербом на несколько миллионов (если не десятков миллионов) рублей, предлагает судиться с таким генподрядчиком?! Такую ответственность ФКР Москвы перед собственниками помещений невозможно расценивать как адекватную. Полагаю, ответственность ФКР Москвы должна быть пересмотрена: он обязан страховать свою гражданско-правовую ответственность перед жителями за свои и/или отобранных им подрядчиков ненадлежащие действия либо бездействие на достаточную сумму, причем получателями страхового возмещения должны напрямую являться пострадавшие собственники, а не ФКР Москвы.

Говоря об ответственности ФКР Москвы, нельзя не отметить следующее: согласно пункту 11 статьи 2.3 Устава ФКР, Фонд «несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений». Срок эксплуатации каждой из систем или конструктивных элементов дома установлен нормативным актом и значительно превышает эти «гарантийные» пять лет. Отдельные конструктивные элементы (окна, двери и т. п.) могут и должны меняться или локально

ремонтиться управляющей компанией в рамках планово-предупредительных и восстановительных

Теперь обсудим капитальный ремонт дома с фазы, когда ФКР Москвы уже отобрал генпроектировщика-генподрядчика (с недавнего времени это одно юридическое лицо, что, несомненно, плюс) и заключил с ним договор на разработку проектно-сметной документации и последующее проведение капитального ремонта. Поскольку житель-собственник перечисляет свой взнос на капитальный ремонт в ФКР Москвы, то именно ФКР Москвы, а не генпроектировщик-генподрядчик, становится для жителя стороной, к которой он всякий раз обращается и которая является для него «контрагентом». В Уставе ФКР Москвы записано: «2.3. В целях реализации обязанностей Фонда по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Фонд: ...2) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и, при необходимости, подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов». Порядок разработки проектно-сметной документации хорошо проработан и описан в нормативных документах.

Рассмотрим один из таких документов: СП (Свод правил) 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», введенный в действие 25 мая 2018 года. В пункте 4.9 «Общих положений» этого документа прямо указано, что «при капитальном ремонте следует производить устранение неисправностей всех изношенных элементов зданий и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, обеспечивающие улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда». Это положение очень актуально, поскольку проектно-сметной документацией, которую принимает и оплачивает ФКР Москвы, часто предписывается установка элементов из оцинкованного металла толщиной 0,55 мм вместо демонтируемых (толщиной 0,7 мм и более), замена чугунных труб на пластиковые, замена приборов отопления на биметаллические, а также повсеместная установка водогазопроводных труб (черных и оцинкованных) на стояки, качество которых (марка металла, метод из-



Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 834-ПП был учрежден Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее – ФКР Москвы). Согласно этому постановлению, ФКР Москвы – это унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, целью деятельности которой является обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы. ФКР является региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы.

Для жителей важно, какую ответственность несет ФКР Москвы

ремонтных. Но на такие системы, как магистрали и стояки, гарантийный срок должен распространяться на весь период их эксплуатации до следующего капитального ремонта! И это возможно, поскольку в вышеприведенной выдержке из Устава указано: «не менее пяти лет».

Согласно пункту 11 статьи 2.3 Устава ФКР, Фонд «несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений».

готовления трубы, толщина цинкового покрытия) в проектно-сметной документации вообще не отражается, что позволяет генподрядчикам экономить, закупая трубы по нижней границе ГОСТа.

(Продолжение на стр. 3)

Ремонт. Капитальный.

(Продолжение. Начало на стр. 1, 2)

Это относится не только к трубам, но и ко всей номенклатуре изделий и материалов, отражаемой в проектно-сметной документации. Для устранения этого расхождения качественные параметры всех материалов должны быть четко отражены в ПСД.

При проектировании капитального ремонта жилого многоквартирного здания должны быть обеспечены условия жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступность участка, здания и квартир для инвалидов и пожилых людей, пользующихся креслами-колясками, если размещение квартир для семей с инвалидами в данном жилом здании установлено в задании на проектирование по СП 59.13330.

Другим важным пунктом СП 368.1325800.2017 является пункт 4.13, который гласит, что «при проектировании капитального ремонта жилого многоквартирного здания должны быть обеспечены условия жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступность участка, здания и квартир для инвалидов и пожилых людей, пользующихся креслами-колясками, если размещение квартир для семей с инвалидами в данном жилом здании установлено в задании на проектирование по СП 59.13330».

СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» введен в действие 15 мая 2017 года. Во введении этого документа говорится, что он разработан в соответствии с принципами Конвенции ООН о правах инвалидов, вступившей в силу в Российской Федерации 25 октября 2012 года. Среди этих принципов – полное и эффективное вовлечение инвалидов в общество, равенство возможностей, доступность. Применение принципов Конвенции ООН в процессе проектирования и строительства формирует среду жизнедеятельности с беспрепятственным доступом инвалидов и других маломобильных групп населения к зданиям и сооружениям, безопасность их эксплуатации без необходимости последующего переустройства и приспособления. Согласно пункту 1.1, данный свод правил предназначается «...для разработки проектных решений общественных, жилых и производственных зданий, которые должны обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения – маломобильных групп населения (далее – МГН) – равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения». Далее, в пункте 4.1 прямо указывается, что «Требования настоящего свода правил подлежат выполнению при проектировании новых, реконструкции существующих, а также подлежащих

капитальному ремонту и приспособлению зданий и сооружений. Они распространяются на функционально-планировочные элементы зданий и сооружений, отведенные для них земельные участки, включая подходы к зданиям и сооружениям, входные узлы».

Только это в теории. Что же мы имеем на практике?

2 апреля 2018 года я направил депутатское обращение № 010109-188-18 в Департамент капитального ремонта Москвы и ФКР Москвы, в котором обратил их внимание на то, что проектно-сметная документация (далее – ПСД) на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, расположенных в районе Дорогомилово (Западный АО города Москвы), разработанная и согласованная в установленном порядке, не включает работы по установке пандусов на входных группах, а с введением в перечень видов работ по капитальному ремонту и ремонт подъездов, установку пандусов внутри подъезда до уровня лифтовой площадки первого этажа. В своем обращении я предлагал, принимая во внимание положения Постановления Правительства РФ от 9 июля 2016 года № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов», рассмотреть возможность включения в «Задание на проектирование» для разработки ПСД на капитальный ремонт фасадов и подъездов многоквартирных жилых домов положения об определении технической возможности и экономической целесообразности установки входных и внутриподъездных пандусов и, при ее наличии, включения этих работ в ПСД. На свое обращение я получил ответ Департамента капитального ремонта Москвы от 11 мая 2018 года № 07-04-3062/8, в котором сообщалось, что «в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» работы по устройству пандусов не предусмотрены в перечне работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя

из минимального размера взноса на капитальный ремонт».

То есть ДКР Москвы считает, что устройство пандусов, относящихся к входным группам подъездов, которые, в свою очередь, относятся к фасадам домов и подлежат капитальному ремонту, является видом работ, кардинально оторванных от капремонта фасадов, поэтому их не следует включать в «Задание на проектирование». Как следствие, ФКР Москвы работы по установке пандусов для инвалидов на входных группах подъездов в «Задание на проектирование» не включает, и мы имеем то, что имеем: пару железных швеллеров на входных ступенях подъездов. А как же все эти постановления Правительства РФ, указы Минстроя РФ, СП и пр.? Налицо, с моей точки зрения, прямая дискриминация людей с инвалидностью и маломобильных групп граждан и игнорирование их законных интересов со стороны уполномоченного органа исполнительной власти Москвы – Департамента капитального ремонта Москвы.

То же самое можно сказать и об отсутствии в «Задании на проектирование» положений, касающихся оценки технической возможности при замене лифтов увеличения размера лифтовой шахты и, соответ-

В районе есть дома, где лифты устроены так, что можно ставить вопрос об оценке технической возможности увеличения их кабины до размеров, позволяющих инвалидам-колясочникам пользоваться лифтами. Увеличение габаритов кабины лифта в некоторых случаях осуществимо без увеличения имеющейся шахты лифта.

ственно, кабины. Инвалиды-колясочники знают, что в подавляющее большинство лифтов, установленных в жилых домах района Дорогомилово, невозможно въехать на инвалидной коляске. При этом в районе есть дома, где лифты устроены так, что можно ставить вопрос об оценке технической возможности увеличения их кабины до размеров, позволяющих инвалидам-колясочникам пользоваться лифтами. Увеличение габаритов кабины лифта в некоторых случаях осуществимо без увеличения имеющейся шахты лифта (у нас в районе есть дома, где изначально стояли большие лифты, но в 1990-е годы при плановых работах в эти большие шахты устанавливались типовые лифты с меньшими кабинами). А есть дома, где шахта лифта открытого типа огорожена сеткой, и в этом случае можно оценивать техническую возможность увеличения габаритов как самой шахты лифта, так и кабины. Но эти варианты не рассматриваются ФКР Москвы, который относит такие виды работ к реконструкции. При этом ДКР Москвы и ФКР Москвы игнорируют положения следующих документов: ГОСТ 33652-2015 (EN 81-70:2003) «Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения» (введен в действие 1 января 2017 года), ГОСТ Р 50602-93 «Кресла-коляски. Максимальные габаритные размеры» (принят в качестве межгосударственного стандарта ГОСТ

30471-96, введен в действие 1 января 1996 года, действующий), ТР ТС 011/2011 «Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (утвержден решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года № 824).

Отдельный вопрос, который приходится решать при приемке проектно-сметной документации, касается раздела «Капитальный ремонт подвала». Как правило, именно в подвале располагаются нежилые помещения – общее имущество дома. Именно подвальные помещения дома долгие годы незаконно захватывались. Часть из них уже приватизирована физическими или юридическими лицами, часть – оформлена в собственность города Москвы. Вернуть эти помещения в состав общего имущества дома – задача совсем не простая, требующая отдельного разговора. Но даже с капитальным ремонтом тех нежилых помещений, которые относятся к общему имуществу дома и отражены в проектно-сметной документации, много неясного. Объемы и виды ремонтных работ по каждому из этих помещений не детализируются – намеренно или случайно, – что максимально затрудняет приемку ПСД и, в дальнейшем, приемку работ.

Об ответственности ФКР Москвы за качество принимаемой им проектно-сметной документации говорилось выше. Но в цепочке организаций, ответственных за качество разработанной проектно-сметной документации есть еще одна – Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» (Мосгосэкспертиза). Согласно информации, размещенной на официальном сайте Мосгосэкспертизы, она является организацией субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, подведомственной Комитету города Москвы по ценовой политике в строи-

Мосгосэкспертиза согласовывала проектно-сметную документацию, которая не в полной мере учитывала конструктивные особенности конкретного дома и включала в себя, например, замену радиаторов отопления с чугунных на биметаллические без обязательного теплотехнического расчета и замену труб без детализации их качественных характеристик.

тельстве и государственной экспертизе проектов и уполномоченной на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Я неоднократно сталкивался с тем, что Мосгосэкспертиза согласовывала проектно-сметную документацию, которая не в полной мере учитывала конструктивные особенности конкретного дома и включала в себя, например, замену радиаторов отопления с чугунных на биметаллические без обязательного теплотехнического

расчета и замену труб без детализации их качественных характеристик. При этом «согласование Мосгосэкспертизы» – это некая индульгенция, которой ФКР Москвы прикрывает свои ошибки и недочеты в формулировании «Задания на проектирование» и, следовательно, ошибки и недочеты в проектно-сметной документации. Вопрос – какую ответственность несет Мосгосэкспертиза, согласующая проекты, которые затем отклоняются самим ФКР Москвы с расторжением договора с генпроектировщиками, или проекты, которые затем по несколько раз корректируются ввиду наличия критических ошибок?!

Принятие проектно-сметной документации на капитальный ремонт и подписание акта приемки – это, без преувеличения, самый важный этап капитального ремонта. Порядок работы комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества описывается в распоряжении Департамента капитального ремонта города Москвы от 5 октября 2020 года № 07-14-196/0. В этом распоряжении ДКР Москвы объединил акт приемки проектно-сметной документации с актом открытия работ и, убрав слово «приемки», назвал документ просто «Акт открытия работ».

Согласно пункту 3.5 Приложения к Распоряжению Департамента капитального ремонта города Москвы от 5 октября 2020 года № 07-14-196/0, «Подписанный членами комиссии акт приемки подтверждает отсутствие замечаний у членов комиссии и выполнение условий договора и технического задания Генподрядчиком (Подрядчиком, Генпроектировщиком) в полном объеме». Поэтому, подписывая «Акт открытия работ», подписант принимает и проектно-сметную документацию в полном объеме и без замечаний. Все дальнейшие попытки предложить что-то добавить в проектно-сметную документацию вполне могут оказаться тщетными, а обещания со стороны генпроектировщика-генподрядчика внести изменения-дополнения в порядке авторского надзора – «мол, только подпишите акт открытия работ» – будут просто забыты.

Набив себе и жителям немало «шишек» и наломав немало дров, Правительство Москвы и ДКР Москвы к сегодняшнему дню приняли уже целый ряд документов, регламентирующих все этапы капитального ремонта. Их, как мы видим, пока недостаточно, но с этим уже можно работать, уже нет прежней неразберихи и местечкового законотворчества территориальных управлений ФКР Москвы, включая ТУ ФКР ЗАО.

(Окончание на стр. 4)

Применение принципов Конвенции ООН в процессе проектирования и строительства формирует среду жизнедеятельности с беспрепятственным доступом инвалидов и других маломобильных групп населения к зданиям и сооружениям, безопасность их эксплуатации без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Ремонт. Капитальный.



(Окончание. Начало на стр. 1–3)

Учитывая значимость этапа приемки проектно-сметной документации – открытия работ по капремонту, помощь жителям могла бы оказать постоянно действующая рабочая группа по оценке проектно-сметной документации по капитальному ремонту при Комиссии по ЖКХ и благоустройству Совета депутатов муниципального округа Дорогомилово. Рабочая группа, в которую могут входить не только муниципальные депутаты, но и жители, готовые помочь своим соседям в этом важном и непростом деле.

Этап непосредственно производства работ по капитальному ремонту и контроля за его проведением – это, в первую очередь, зона ответственности жителей – собственников помещений в МКД. Для контроля необходимо избрать на общем собрании уполномоченных представителей собственников. В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ «Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», в многоквартирном доме должно быть определено или утверждено «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».

То есть ЖК РФ не требует того, чтобы это уполномоченное лицо было обязательно собственником помещения в доме, где планируется проведение капитального ремонта. Этим уполномоченным лицом может быть даже юридическое лицо. Главное – это должны быть специалисты в области проектирования, строительства и ремонта зданий и сооружений. У жителей, конечно, всегда есть возможность избрать уполномоченного (одного или нескольких) из числа жильцов дома.

Говоря об этапах разработки и приемки проектно-сметной документации и проведении самих работ по капитальному ремонту, хочу напомнить о положении, уже упомянутом мною выше, – это пункт 6.1 статьи 2 Жилищного кодекса РФ, в котором говорится, что капитальный ремонт общего имущества может проводиться за счет бюджетных средств. Понятно, что при разработке Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в основу легли дома типовой застройки, но в нашем городе много уникальных жилых домов, не относящихся к объектам культурного наследия, но являющихся ценными градостроительными объектами. Такие дома – с лепниной на фасаде, декоративными элементами на кровле и т. п. – есть и у нас, в Дорогомилово. К разработке

проектно-сметной документации и капитальному ремонту подобных зданий нельзя подходить с теми же мерками и расценками, что и к типовым или даже построенным по индивидуальным проектам. Капремонт таких домов должен начинаться с полноценной экспертизы, а сами работы должны проводиться квалифицированными специалистами. Ничего подобного сейчас Региональной программой не предусмотрено, хотя и должно – для того, чтобы мы могли сохранить уникальные здания в нашем Дорогомилово и в Москве.

Предпоследним этапом капитального ремонта можно назвать этап приемки работ. Как должна проходить приемка капитально отремонтированных систем, четко указано в пункте 3.3 Приложения к Распоряжению Департамента капитального ремонта города Москвы от 5 октября 2020 года № 07–14–196/0: «При завершении оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме Генподрядчик в срок не позднее чем за 3 дня до предполагаемой даты начала приемки (без учета выходных и праздничных дней) обязан в соответствии с условиями договора письменно уведомить Заказчика (либо организацию, оказывающую услуги по осуществлению строительного контроля за капитальным ремонтом) о готовности предъявить услуги и (или) работы к приемке (далее – уведомление о готовности к приемке) и одновременно с указанным уведомлением о готовности к приемке формирует и представляет Заказчику (либо организации, оказывающей услуги по осуществлению строительного контроля за капитальным ремонтом) на проверку комплект исполнительной документации (в том числе формы КС–2, КС–3), перечень которой определяется согласно договору на выполнение работ...».

Именно в «полном объеме!» Только в полном, а не частично, по факту выполненных работ. Нередко мы сталкиваемся со случаями, когда жители-собственники или собственники нежилых помещений отказываются предоставлять специалистам подрядной организации, выполняющей капремонт, доступ в принадлежащие им помещения для ремонта общего имущества. Это, в первую очередь, относится к капитальному ремонту стояков в доме и разводящих магистралей в подвале. Генподрядчик заменяет магистрали в тех помещениях, куда он получил доступ, а в отношении остальных составляется «Акт недопуска». Для организации действий в подобных ситуациях принято Постановление Правительства Москвы от 21 декабря 2018 года № 1667-ПП «Об утверждении порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению

работ». Согласно этому постановлению, при невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ ДКР Москвы принимает правовой акт о невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ. Этот правовой акт направляется заказчику (ФКР Москвы) как уведомление о невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и переносе в установленном порядке сроков оказания таких услуг и (или) выполнения таких работ. Таким образом, Акт приемки капитального ремонта данной системы не подписывается, работы не принимаются и не оплачиваются.

Единственный случай, когда частично выполненные работы закрываются и оплачиваются по факту выполненных работ, – это расторжение договора между ФКР Москвы и генподрядчиком. Это не самый плохой вариант: работы не выполнены в полном объеме и ФКР Москвы будет обязан в дальнейшем разыгрывать тендер на завершение этих работ или изобретать что-то типа «аварийного договора». Гораздо хуже, когда составляется акт приемки капитального ремонта системы, выполненого не в полном объеме, этот акт несут на подпись уполномоченному представителю собственников помещений в доме, и он данный акт приемки подписывает. Чтобы убедить уполномоченного представителя собственников в том, что все нормально, акт могут подписать и представитель управляющей компании, и представитель управы района. Главное – чтобы подписал представитель собственников! Даже уполномоченного депутата можно ловко обойти при подписании, как это было со мной при приемке магистралей в доме 15 на Площади Победы. Раз уполномоченный представитель собственников подписал, значит, их устраивает такой «лоскутно-кусочный» капремонт стояков ХВС, ГВС и отопления (именно эти системы ремонтируются подобным образом)! И капремонт системы закрывается. Все: следующий капремонт – после 2044 года, после принятия очередной Региональной программы.

Чем это чревато для собственников помещений? Допустим, пять лет такой «капремонт» протянет. А десять? А пятнадцать? А когда регулярно и многократно в доме начнут «рваться» стояки в местах сварки или неотреставрированные куски старых труб, затопивая квартиры по стоякам? И так – до 2044 года включительно, когда закончится действующая Региональная программа капремонта. В свете вышеизложенного возникает вопрос: к кому жители пойдут с исками о возмещении ущерба? В ФКР (про его лимиты ответственности я написал выше)? К генподрядчику (тоже описано выше)? К управляющей компании? Если произошло замененный кусок трубы, шан-

сы добиться справедливости есть, а вот если сварной стык или старую трубу, полагаю, шансов никаких. Остается уполномоченный представитель – лицо, которому собственники помещений в доме доверили контролировать капремонт и подписывать соответствующие акты.

Конечно, можно вообще не допускать рабочих к капремонту стояков. ФКР Москвы убеждает – «давайте ремонтировать, система в аварийном состоянии, вот акты и заключения», а жители говорят свое твердое «нет». Ладно. Наступает день, когда эта система рвется с непредсказуемыми для жителей последствиями. К кому пойдут пострадавшие с иском о возмещении ущерба? К управляющей компании? К ФКР Москвы? Так они в один голос заявят, что жители не дали им возможность провести капремонт аварийной системы! Конечно, пускать или не пускать – это решает каждый житель, но нужно помнить, что последствия такого решения могут отразиться на многих.

Последний этап капитального ремонта я бы определил, как 5–летний «гарантийный» период после подписания акта приемки работ. Почему слово «гарантийный» в кавычках? Наблюдая, как организуется капитальный ремонт в Дорогомилово и тех районах Москвы, где я консультировал жителей, как отбираются генподрядчики по принципу «возьмем того, кто дешевле сделает», какие закупаются и используются материалы, каков уровень квалификации привлекаемых к выполнению работ специалистов, как работают инспекторы технадзора, деятельность которых, согласно Жилищному кодексу, оплачивают жители из своих взносов на капремонт, понимаешь, что этот «капремонт» до 2045 года не доживет. Схема явно требует корректировки.

И в заключение – небольшое отступление на правовые темы. В Жилищном кодексе РФ есть статья 190.1 «Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения». Она определяет порядок капремонта некоторых домов за счет бюджета. Но если взносы на капитальный ремонт, которые сегодня вменяются в обязанность жителю-собственнику, также подлежат расходованию на капитальный ремонт его дома в соответствии с Региональной программой капитального ремонта на 2015–2044 годы, то получается, что собственники таких домов в ЭТУ Региональную программу должны получить целых 2 (два!) капитальных ремонта своего дома: один – от Правительства Москвы, другой – от себя, любимого! Круто!

Спасибо всем, кто дочитал эту статью до конца.

Михаил Меньшиков,
депутат Совета депутатов
муниципального округа
Дорогомилово