

Фонд ЖКХ направил в субъекты Российской Федерации рекомендации по результатам осуществленного в 2018 году выездного мониторинга

Результаты проверок свидетельствуют о том, что в большинстве субъектов Российской Федерации, осуществлявших реализацию программ переселения в 2018 году, основной причиной затягивания сроков расселения аварийного жилья продолжает оставаться ненадлежащее планирование органами местного самоуправления необходимых мероприятий по реализации программ на подготовительных этапах. В частности, в муниципальных образованиях выбранный на этапе планирования способ переселения граждан фактически не реализуется, что приводит к изменению механизма расселения аварийного жилья и последующему затягиванию сроков реализации программ. В отдельных случаях в соответствующих бюджетах (регионального либо муниципального уровня) несвоевременно выделяются средства, необходимые для обеспечения финансирования программ, что влечет за собой более позднее, чем планировалось, проведение конкурсных процедур и заключение соответствующих контрактов.

Продолжают фиксироваться случаи строительства или приобретения для переселяемых граждан жилья ненадлежащего качества. Результаты мониторинга показывают, что основными причинами выявленных строительных дефектов является ненадлежащее исполнение застройщиками и подрядными организациями обязательств по контрактам в части, касающейся качества выполняемых работ. Вместе с тем в регионах, где выявлялись недостатки качества предоставляемого гражданам жилья, органами местного самоуправления, как правило, не принималось должных мер по контролю за ходом строительства (в случае, когда местные органы власти выступали заказчиками), а в случаях приобретения помещений в готовом жилье не был обеспечен должный уровень их комиссионной приемки.

Кроме того, в отдельных субъектах Российской Федерации продолжают допускаться случаи нарушения требований Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), а именно: при проведении конкурсных процедур на строительство домов к участникам (подрядным организациям, застройщикам) не устанавливаются дополнительные требования в части, касающейся наличия опыта работы, связанного с предметом контракта, что приводит к заключению контрактов с организациями, которыми впоследствии не исполняются принятые обязательства.

При этом, учитывая, что основными способами реализации программы переселения являются приобретение жилых помещений по договорам долевого участия в строительстве и покупка помещений у застройщика, на которые не распространяются предусмотренные законодательством механизмы по предъявлению квалификационных требований к строительным организациям, требований о наличии экспертизы проектной документации при малоэтажном строительстве, муниципальными образованияами не используются дополнительные меры обеспечения надлежащего качества возводимого жилья, в том числе предусмотренные дополнительными соглашениями к договору о предоставлении финансовой поддержки, заключенному между субъектом Российской Федерации и Фондом.

Также заказчиками не принимается мер, предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ, для включения организаций, допустивших грубые нарушения условий контрактов, в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) Федеральной антимонопольной службы. Не используется предусмотренный Градостроительным кодексом Российской Федерации механизм обращения в саморегулируемые организации в сфере строительства, членами которых являются недобросовестные подрядные организации (застройщики).

Кроме того, в нескольких случаях при нарушении строительными организациями обязательств по контрактам органам местного самоуправления не удавалось взыскать средства по банковским гарантиям, предусмотренным условиями заключенных контрактов в качестве обеспечения их исполнения, по причине несоблюдения заказчиками процедуры предъявления таких требований.

Не во всех субъектах Российской Федерации принимаются эффективные меры по устранению нарушений в домах, находящихся на контроле Фонда в порядке, предусмотренном приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 октября 2015 года № 709/пр (далее приказ Минстроя России № 709/пр): в ряде случаев после осмотра в ходе выездных проверок дома ставятся на контроль повторно, что свидетельствует о ненадлежащей работе региональных комиссий по вопросам качества жилых помещений, созданных в рамках исполнения приказа Минстроя России № 709/пр.

Кроме того, в ряде регионов зафиксированы случаи наличия на счетах региональных и местных бюджетов неизрасходованных остатков средств Фонда, предоставленных на реализацию программ переселения.

Также в ходе выездных проверок продолжили выявляться отдельные факты представления субъектами Российской Федерации в Фонд в составе отчетности недостоверных данных о сроках завершения мероприятий по переселению граждан в некоторых муниципальных образованиях.

В ходе реализации программ капитального ремонта при выполнении мероприятий, софинансируемых Фондом, наиболее часто допускаются следующие основные нарушения, в том числе оказывающие негативное влияние на качество выполненных работ:

несоблюдение требований части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации о необходимости выполнения проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта;

несоблюдение положений частей 1, 2 и 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации о необходимости разработки рабочих чертежей (или схем) для видов работ, касающихся надежности и безопасности зданий, выполнение работ по сметной документации, составленной на основе дефектных ведомостей;

нарушение требований части 2 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации и части 11 статьи 20.1 Федерального закона, выражающееся в оплате работ и (или) услуг по капитальному ремонту на основании актов

приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, не согласованных с органами местного самоуправления и не подписанных лицами, уполномоченными действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

нарушения требований проектной документации, технических регламентов и строительных норм и правил при выполнении ремонтных работ.

Причинами вышеперечисленных нарушений являются ненадлежащая организация контроля за реализацией программных мероприятий со стороны ответственных региональных и муниципальных органов власти, нарушение жилищного и градостроительного законодательства региональными операторами, а также несоблюдение подрядными организациями требований градостроительного законодательства при выполнении работ по капитальному ремонту.

По результатам выездного мониторинга подготовки и реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры фиксировались следующие основные нарушения:

выполнение работ на объектах с отклонениями от утвержденной проектной документации, а также по измененной проектной документации, не прошедшей повторную государственную экспертизу, в случаях, когда проведение экспертизы является необходимым;

несоблюдение сроков реализации этапов работ, предусмотренных договором о предоставлении финансовой поддержки Фонда;

ненадлежащая организация и проведение строительного контроля со стороны заказчиков, результатом чего является осуществление подрядными организациями работ с отклонениями от проектных решений, с нарушениями строительных норм, правил и технических регламентов;

представление в Фонд недостоверных сведений в составе отчетности о ходе реализации проектов модернизации.

Принимая во внимание вышеизложенное и учитывая продолжение в 2019 году мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, по реализации программ капитального ремонта и проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры, Фонд настоятельно рекомендует:

1. В рамках реализации программ переселения:

обеспечить контроль за использованием неизрасходованных остатков средств Фонда до момента их возврата или перераспределения в соответствии с действующим законодательством;

обеспечить детальное планирование мероприятий программы в муниципальных образованиях в целях выбора наиболее оптимального способа переселения граждан, в том числе основанное на результатах анализа конъюнктуры рынка жилья;

своевременно предусматривать в региональных и местных бюджетах необходимые средства для обеспечения долевого финансирования мероприятий программы;

рекомендовать муниципальным образованиям принимать комплекс мер, направленных на обеспечение переселяемых граждан жильем надлежащего качества, а также на предупреждение недобросовестного исполнения подрядными организациями (застройщиками) обязательств по контрактам в части, касающейся соблюдения сроков и качества выполняемых работ, в частности:

- использовать разработанные и утвержденные Фондом типовые (примерные) формы муниципальных контрактов, предусматривающие этапность оплаты в зависимости от объема выполненных работ и возможность досрочного расторжения контракта со стороны заказчика;

- осуществлять приобретение жилых помещений в домах, на проектную документацию которых имеется положительное заключение экспертизы;

- при строительстве домов использовать действующие правовые механизмы, такие как установление квалификационных требований к строительным организациям, требований о наличии экспертизы проектной документации при малоэтажном строительстве;

- направлять обращения в саморегулируемые организации в случае нарушения строительными организациями – их членами договорных обязательств;

- во исполнение требований федерального законодательства в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд предусматривать в контрактах обеспечение исполнения обязательств строительных организаций (банковская гарантия или внесение денежных средств на счет заказчика), а также осуществлять своевременное взыскание указанных средств в случае неисполнения предусмотренных контрактами обязательств;

- обеспечить надлежащий уровень работы комиссий по приемке законченных строительством домов с участием представителей государственных надзорных органов и общественных организаций, а также комиссии по вопросам качества жилых помещений, созданной согласно приказу Минстроя России № 709/пр.

2. В рамках реализации программ капитального ремонта:

обеспечить проверку достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта домов;

указать участникам реализации мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на необходимость неукоснительного соблюдения норм градостроительного законодательства при осуществлении мероприятий по проведению капитального ремонта домов в целом и при осуществлении мероприятий по проектированию в частности;

обеспечить должный уровень строительного контроля со стороны заказчиков работ и подрядных организаций;

обеспечить соблюдение требований пункта 2 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации по оплате работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на основании актов приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, согласованных с органами местного самоуправления и подписанных лицами, уполномоченными действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

3. При подготовке и реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры:

принять меры по повышению качества разрабатываемой проектной документации с обязательным и своевременным прохождением ее государственной экспертизы в целях обеспечения в планируемые сроки установленного нормативами качества коммунальных услуг и достижения эффективности эксплуатации систем коммунальной инфраструктуры;

при необходимости внесения изменений в проектную документацию обеспечить своевременную ее корректировку с проведением повторной государственной экспертизы в установленных законодательством случаях;

обеспечить контроль за достоверностью отчетных сведений о ходе реализации мероприятий, предусмотренных проектами модернизации систем коммунальной инфраструктуры;

принять меры, направленные на повышение качества строительного контроля заказчиков и подрядных организаций в части, касающейся соблюдения проектных решений, строительных норм, правил и технических регламентов при выполнении работ.