**О результатах проверки правомерности начисления и взимания с жильцов многоквартирных домов взносов на капитальный ремонт.**

В результате проведенной прокуратурой Пролетарского района проверки по обращению депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Коломейцева Н.В. в интересах Филимоновой Н.А. и других жителей многоквартирного дома №115 «б» по пер.Красный г. Пролетарска о правомерности начисления платы за капитальный ремонт взимается со всех жильцов дома установлено, что плата за капитальный ремонт взимается со всех жильцов многоквартирных домов в соответствии с требованиями раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации , Областным законом от 11.06.2013 № 1101-ЗС « О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»

«Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы» утверждена Постановлением Правительства Ростовской области от26.12.2013 года и опубликована в « Собрании правовых актов Ростовской области»- Специальный выпуск от 30.12.2013.

Обязанность по уплате взносов на формирование фонда капитального ремонта общего имущества возникла у собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу на территории Ростовской области, с мая 2014 года в силу требований указанного федерального и регионального законодательства.

Многоквартирный дом №115 «б» по пер. Красный г. Пролетарска, как все остальные многоквартирные дома на территории района ,включен в « Региональную программу по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014-2049 годы»

В соответствии с частью 5 статьи 170 ЖК РФ и частью 3/1 статьи 7 Областного Закона № 1101- ЗС решение об определении способа формирования фонда капитально ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течении трех месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта , в которую включен многоквартирный дом (до 31.03.2014).

От собственников помещений многоквартирного дома № 115 по пер. Красный г. Пролетарска Ростовской области в адрес регионального оператора – НКО «Фонд капитального ремонта» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в установленный Законом срок не приступило.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован ,орган местного самоуправления по месту нахождения многоквартирного дома на основании части 7 статьи 170 Жилищного кодекса РФ принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

В связи с чем, постановлением Администрации Пролетарского городского поселения Пролетарского района Ростовской области № 54 от 22.04.2014 многоквартирный дом №115 б по пер. Красный г. Пролетарска Ростовской области включен в перечень многоквартирных домов, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Согласно статье 181 Жилищного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 30.06.2015,собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора , а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального фонда ,обязаны были заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением .Собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступали в качестве одной стороны заключаемого договора.

Статья 181 Жилищного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 30.06.2015,возлагала обязанность заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и об организации проведения капитального ремонта на собственников помещений в многоквартирных домах.

Федеральным законом от 29.06.2015 №176- ФЗ « О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» из статьи 181 Жилищного кодекса РФ исключена норма о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.

Договор с собственниками помещений о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с момента вступления в силу Федерального закона от 29.06.2015 №176 – ФЗ (с 30.06.2015) не заключается.

Согласно части 3 статьи 8 Областного закона № 1103-ЗС региональная программа капитального ремонта включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской области ,перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, плановый период проведение капитального ремонта.

Эти сведения включаются в региональную программу капитального ремонта на основании данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов отдельно по каждому муниципальному образованию и в отношении каждого многоквартирного дома. Органы местного самоуправления предоставляют сведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии с Приказом Министерства ЖКХ Ростовской области от 24.06.2013 года № 50.

Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

1. год постройки многоквартирного дома;
2. процент физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, многоквартирного дома в целом;
3. дата последнего проведения капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома;
4. общая площадь многоквартирного дома;
5. количество этажей в многоквартирном доме;
6. количество конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту.

В ходе проведенной прокуратурой района совместно с сотрудниками Администрации Пролетарского городского поселения проверки достоверности сведений, отраженных в акте о техническом состоянии многоквартирного дома по адресу: г.Пролетарск, пер. Красный, д. 115 «б», составленном комиссией Администрации Пролетарского городского поселения 30.09.2013 в соответствии с требованиями Приказа Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области №50 от 24.06.2013, установлено ,что ряд отраженных в указанном акте сведений не соответствует действительности.

При составлении акта был допущен ряд ошибок, в частности, неверно указано число квартир (2 при действительном количестве 8 квартир),проживающих в них граждан (7 вместо 17), площадь жилых помещений (82,4 вместо 240,2 кв.м), тип кровли (шифер вместо мягкой кровли),дата приватизации первого жилого помещения (19,06,1993 вместо 25.01.1993).

В целях устранения нарушений при составлении акта о техническом состоянии многоквартирного дома прокурором района 04.12.2015. внесено представление в адрес главы Пролетарского городского поселения, которое находится на рассмотрении.