

РЕЗОЛЮЦИЯ

III Всероссийского съезда

некоммерческих организаций (фондов) — региональных операторов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

III Всероссийский съезд некоммерческих организаций (фондов) — региональных операторов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — Съезд) проходил 22—23 сентября 2016 г. в Московской области.

Съезд стал значимым мероприятием, направленным на обсуждение практических задач функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональные системы капитального ремонта многоквартирных домов) и обмен опытом по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — капитальный ремонт многоквартирных домов) и обеспечения деятельности региональных операторов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональный оператор капитального ремонта).

Организаторами съезда выступили Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Правительство Московской области, Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, при поддержке Ассоциации «ЖКХ Развитие», Некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль».

В работе Съезда приняли участие члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Ассоциации «ЖКХ Развитие», Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, региональных операторов капитального ремонта, банковского сообщества, а также других заинтересованных, в том числе, общественных организаций.

Работа Съезда проводилась в рамках пленарного заседания, а также панельных дискуссий на темы:

«Изменения законодательства Российской Федерации по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

«Реализация региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

«Реализация Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года в части капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

«Актуальные вопросы организации деятельности регионального оператора».

Кроме того, в рамках Съезда были проведено отдельное секционное заседание для сотрудников PR-служб и пресс-секретарей по вопросу формирования информационной политики региональных операторов капитального ремонта.

Заслушав и обсудив выступления участников Съезда, принимая во внимание значимость дальнейшего поступательного развития и практического функционирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, работы региональных операторов капитального ремонта, а также наличия вопросов, требующих дополнительного, в том числе нормативного урегулирования в этой сфере, учитывая необходимость проведения широкомасштабной информационной, разъяснительной и просветительской работы, направленной на обеспечение информированности граждан и организаций о преобразованиях, произошедших в системе проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также о результатах проведения капитального ремонта, на примере конкретных многоквартирных домов участниками Съезда сделаны **следующие выводы**.

Во всех субъектах Российской Федерации завершен этап становления системы капитального ремонта (пройдена точка невозврата) и произошел переход к уверенному поступательному развитию. Сформированы квалифицированные кадры сотрудников, а также профессиональные управленческие команды.

По состоянию на 1 июля 2016 года за весь период действия региональных программ капитального ремонта планируется проведение капитального ремонта 744,1 тыс. домов общей площадью 2,38 млрд кв. м.

За период 2014—2015 годов общее количество отремонтированных многоквартирных домов составляет около 29,7 тыс. МКД, общей площадью 102,4 млн кв. м, в отремонтированных домах проживают почти 4 миллиона человек.

В 2016 году запланировано проведение капитального ремонта в 47 471 многоквартирных домах общей площадью 140,147 млн кв. м, в которых проживают порядка 7 млн человек на общую сумму 185,2 млрд руб. По оперативным данным, по состоянию на 1 сентября 2016 года завершен ремонт почти 16 тыс. многоквартирных домов многоквартирных домов

(33,7 % от запланированного объема многократных домов на текущий год), общей площадью порядка 40 млн кв. м (28,5 % от запланированного объема по площади на текущий год), в которых проживает 1,5 млн человек.

На 1 сентября 2016 года (по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.) темпы проведения капитального ремонта увеличились более чем в 2 раза при общем увеличении собираемости на 10,4 %.

В Российской Федерации и субъектах Российской Федерации сформирована и апробирована необходимая нормативная правовая база функционирования системы капитального ремонта и инфраструктура.

Вклад региональных операторов капитального ремонта в информационную и разъяснительную работу с собственниками помещений в многоквартирных домах, а также реальные результаты их деятельности по ремонту многоквартирных домов существенным образом повлияли на восприятие гражданами России системы капитального ремонта многоквартирных домов с равнодушного и подчас негативного до позитивного.

В каждом субъекте Российской Федерации организованы дискуссионные площадки, в рамках которых все участники системы капитального ремонта (органы исполнительной власти, муниципалитеты, региональные операторы, общественные организации и собственники) осуществляют взаимодействие, направленное на развитие и оптимизацию системы капитального ремонта многоквартирных домов с учетом конкретных региональных потребностей и особенностей.

В целях эффективного обмена опытом и внедрения лучших практик региональными операторами при поддержке Минстроя России и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации учреждена Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов.

Вместе с тем участниками Съезда были отмечены следующие текущие проблемные вопросы, которые требуют дополнительного внимания и проработки, а именно:

— необходимость повышения собираемости взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов, обратив особое внимание на оплату взносов органами власти, а также темпов выполнения краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта в субъектах Российской Федерации;

— продолжение работы по точечной «донастройке» нормативной правовой базы, регулирующей работу региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с учетом практики правоприменения;

— формирование и расширение практики применения синхронизации капитального и текущих ремонтов общего имущества в многоквартирных домах, в том числе с проектами

повышения энергетической эффективности, благоустройства, развития современной комфортной городской среды;

— продолжение информационной активности и разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах со стороны региональных операторов капитального ремонта, органов власти субъектов Российской Федерации, имея в виду необходимость максимально широкого освещения всех положительных примеров проведения капитального ремонта, включая постоянное участие представителей вышеуказанных лиц в публичных мероприятиях, системную работу со средствами массовой информации, а также в социальных сетях по размещению информационно-разъяснительных материалов по вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

— выработка дополнительных мер, направленных на борьбу с неплатежами по взносам на капитальный ремонт, в том числе по «брошенным квартирам»;

— необходимость запуска проектов по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта многоквартирных домов на специальных счетах с привлечением кредитных ресурсов;

— создание дополнительных условий, направленных на повышение финансовой устойчивости функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

— организация органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за реализацией положений постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

— создание методических документов (понятных и доступных) в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах по их участию в приемке проведенного капитального ремонта;

— оказание содействия органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации региональных операторов капитального ремонта при внедрении ими передового опыта и практик, выработанных в других субъектах Российской Федерации, в том числе

в решении организационных вопросов вступления региональных операторов в Ассоциацию региональных операторов капитального ремонта;

— необходимость формирования банка данных лучших практик, применяемых при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях повышения их доступности и распространения в субъектах Российской Федерации;

— необходимость дальнейшего развития и усиления общероссийских профессиональных площадок для обсуждения актуальных проблем функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах — Ассоциации «ЖКХ Развитие» и Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов и активного участия в ее работе в качестве членов региональных операторов капитального ремонта.

Для решения вышеуказанных вопросов, дальнейшего развития и устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, участники Съезда признали **целесообразным рекомендовать**:

I. Высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации исполнительной власти субъектов Российской Федерации:

1. Взять под личный контроль и определить в качестве приоритетной задачу по реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах строго в установленные сроки.

2. Обратить внимание при формировании бюджетов субъектов Российской Федерации на необходимость надлежащего материально-технического и ресурсного обеспечения деятельности региональных операторов капитального ремонта, имея в виду необходимость формирования на их базе центров компетенций по вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3. Определить в качестве приоритетов региональной политики по вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и принять меры, направленные на их реализацию, следующие вопросы:

— синхронизацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с проведением текущих ремонтов многоквартирных домов, а также с реализацией программ по благоустройству и развитию современной комфортной городской среды на территории региона;

— реализацию проектов по повышению энергетической эффективности многоквартирного жилищного фонда при проведении капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением энергосервисных компаний, имея в виду необходимость подготовки и реализации на территории региона пилотных проектов в рамках которых собственникам помещений в многоквартирных домах будет обеспечено представление двух вариантов предложений о проведении капитального ремонта — стандартного (в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта) и альтернативного (с включением мероприятий по повышению энергетической эффективности многоквартирного дома).

4. На данном этапе функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях создания условий для проведения качественного капитального ремонта многоквартирных домов обратить особое внимание на организацию исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

5. Оказывать содействие:

— в осуществлении на территории субъекта Российской Федерации мероприятий по развитию и синхронизации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с проведением текущих ремонтов многоквартирных домов, а также с реализацией проектов по повышению энергетической эффективности многоквартирного жилищного фонда, благоустройству и развитию современной комфортной городской среды;

— во внедрении при реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах передового опыта, полученного в других субъектах Российской Федерации;

— региональным операторам капитального ремонта по участию в работе Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов;

— в информационном освещении результатов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и применяемых передовых технологиях в средствах массовой информации и ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

II. Региональным операторам капитального ремонта:

1. Обеспечить безусловную реализацию региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счетах региональных операторов капитального ремонта, строго в установленные сроки и с надлежащим качеством работ (услуг).

2. Усилить работу по повышению собираемости взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов, темпов выполнения краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта и контролю качества работ (услуг), проводимых подрядными организациями.

3. Изучать и внедрять передовой опыт проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе рассмотренный в рамках Съезда.

4. Усилить взаимодействие с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов по выработке предложений в целях решения актуальных вопросов функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также по участию в формировании банка данных лучших практик, применяемых при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

5. Организовать с участием Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов проработку и реализацию пилотных проектов по проведению энергоэффективного капитального ремонта, имея в виду формирование механизма представления собственникам помещений в многоквартирном доме альтернативных вариантов капитального ремонта: стандартного и энергоэффективного.

6. Активизировать информационную активность и разъяснительную работу с собственниками помещений в многоквартирных домах, имея в виду необходимость максимально широкого освещения всех положительных примеров проведения капитального ремонта, включая постоянное участие в публичных мероприятиях, системную работу со средствами массовой информации, а также в социальных сетях по размещению информационно-разъяснительных материалов по вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

III. Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов:

1. В качестве общероссийской профессиональной площадки организовать взаимодействие с представителями органов власти федерального, регионального и муниципального уровней, региональных операторов капитального ремонта, общественных и экспертных ор-

ганизаций в целях обсуждения и выработки решений по актуальным проблемам функционирования и развития региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Организовать формирование и развитие банка данных лучших практик, применяемых при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3. Усилить работу по привлечению к взаимодействию и обмену лучшими практиками максимального количества региональных операторов капитального ремонта.

4. Организовать с участием региональных операторов проработку и реализацию пилотных проектов по проведению энергоэффективного капитального ремонта, имея в виду формирование механизма представления собственникам помещений в многоквартирном доме альтернативных вариантов капитального ремонта: стандартного и энергоэффективного.

5. Принимать активное участие в проведении информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах, имея в виду необходимость максимально широкого освещения всех положительных примеров проведения капитального ремонта, включая постоянное участие в публичных мероприятиях, системную работу со средствами массовой информации, а также в социальных сетях по размещению информационно-разъяснительных материалов по вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

IV. Минстрою России:

1. С участием Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов:

1.1. Проработать предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации, направленных на совершенствование функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусматривающих в том числе:

— необходимость нормативного разграничения текущего и капитального ремонтов общего имущества в многоквартирном доме;

— возможность проведения работ с элементами реконструкции (модернизации) при проведении капитального ремонта многоквартирных домов и соответствующей синхронизации положений Жилищного кодекса Российской Федерации с законодательством о градостроительной деятельности;

— уточнение порядка налогообложения и предоставления льгот при уплате государственной пошлины по искам регионального оператора капитального ремонта о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт;

— установления конкретных сроков совершения органами местного самоуправления действий, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

— уточнения состава документов и информации, представляемой собственникам помещений в многоквартирном доме в рамках реализации статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

— конкретизацию положений в части организации приемки работ (услуг) по капитальному ремонту с участием представителей собственников помещений в многоквартирном доме, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе определения порядка действия регионального оператора капитального ремонта при отказе указанных лиц в подписании соответствующих актов;

— уточнения порядка действий регионального оператора при отказе собственников в допуске к общему имуществу в многоквартирном доме, помещение в целях выполнения капитального ремонта, в том числе установление условия о переносе сроков проведения капитального ремонта при возникновении такого рода отказов;

— уточнения положений о порядке перечисления взносов на капитальный ремонт, имея в виду необходимость однозначного исключения возможности зачисления указанных средств на иные счета;

— создание возможности региональным операторам получать от органов власти информацию, необходимую для осуществления начисления и ведения учета взносов на капитальный ремонт;

— уточнение положений о необходимости расторжения региональными операторами ранее заключенных договоров с кредитными организациями в связи с принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 355-ФЗ;

— установление возможности зачисления средств государственной (муниципальной) поддержки на специальный счет;

— уточнение положений о возможности проведения зачетов по взносам на капитальный ремонт при использовании на проведение капитального ремонта средств региональных или местных бюджетов;

— установления возможности проведения капитального ремонта при возникновении чрезвычайных ситуаций, техногенных и иных подобного рода обстоятельств, требующих безотлагательного проведения капитального ремонта, имея в виду в качестве источника проведения такого ремонта средства, не учитываемые региональным оператором капитального ремонта в соответствии со статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. С учетом состоявшегося обсуждения учесть при подготовке изменений в Положение о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляю-

щей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, следующие положения, направленные на уточнение:

— перечня условий и случаев, при которых заказчик вправе заключить договор с единственной подрядной организацией;

— требований к подрядным организациям, которые позволят привлекать к проведению капитального ремонта узкоспециализированные организации, имеющие допуск к организации и (или) проведению отдельных работ, предусмотренных статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

— порядка расчета начальной (максимальной) цены договора в части расчета стоимости услуг по строительному контролю и выполнению работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента;

— периодичности проведения предварительных отборов;

— перечня условий, при которых заказчик вправе увеличить стоимость работ по договору на величину большую, чем 10 % и сроки выполнения работ.

2. Продолжить практику проведения Съездов, имея в виду необходимость системного и постоянного изучения практического опыта функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.