



ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Ирина Валентиновна Генцлер
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Москва 1 июня 2023 г.

ЧТО ВЫЗЫВАЕТ ОБЕСПОКОЕННОСТЬ

ОРГАНОВ ВЛАСТИ

- Нецелевое использование средств со специального счета. Отсутствие контроля
- Переход к региональному оператору без средств в фонде капитального ремонта
- Привлекаются подрядные организации с неквалифицированным персоналом
- Отсутствует квалифицированный строительный контроль со стороны заказчика
- Не предусмотрен механизм фиксации факта проведения капитального ремонта передачи этой информации в органы исполнительной власти субъекта РФ в целях мониторинга исполнения и актуализации региональной программы

СОБСТВЕННИКОВ В МКД

- Ограничения в использовании средств, в т. ч. для повышения энергоэффективности МКД
- Запреты на проведение работ поэтапно (в отсутствие доступа к заемным средствам)
- Риски при выборе подрядчика
- Отсутствие понимания, для каких работ нужна проектная документация
- Как проверить смету
- В каких случаях нужен профессиональный строительный контроль
- Неопределенность при формировании комиссии по приемке работ

Необходимо совершенствование законодательного регулирования для предотвращения злоупотреблений, но без создания дополнительных барьеров для ответственных собственников



ПОСЛЕДНЯЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

1. Обязать орган государственного жилищного надзора (ОГЖН) вести реестр решений о проведении капитального ремонта в МКД со специальными счетами и размещать его в ГИС ЖКХ

2. Обязать собственников помещений в МКД со специальными счетами заключать договоры на оказание услуг строительного контроля и размещать акта строительного контроля в ГИС ЖКХ

- *Услуга по строительному контролю обязательно включается в перечень услуг и работ по капитальному ремонту, утверждаемый решением общего собрания (часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ)*
- *Представление в банк договора строительного контроля и акта - дополнительное условие для перечисления подрядчику средств со специального счета (часть 4 статьи 177 ЖК РФ)*

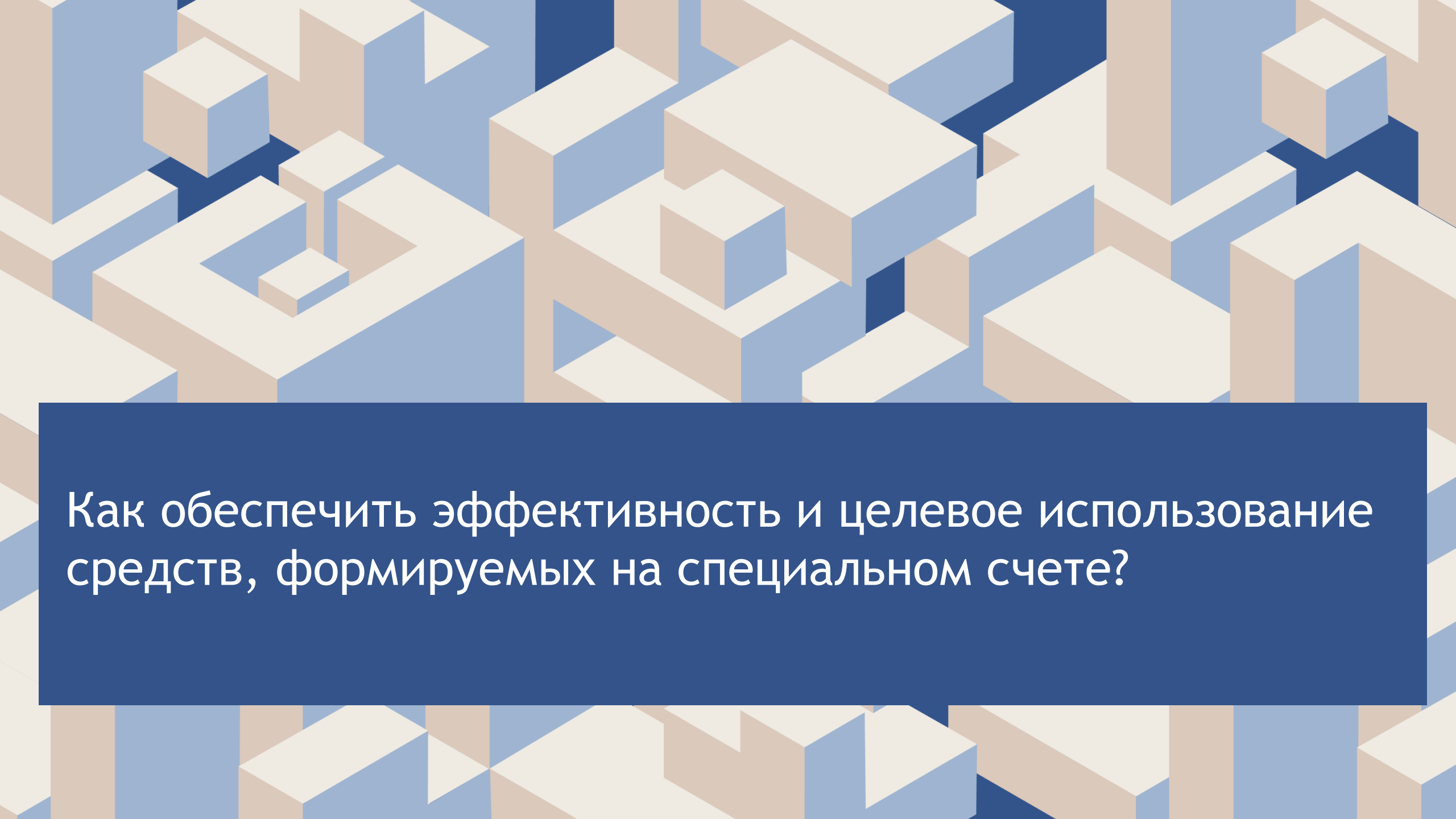
КОММЕНТАРИЙ:

Само по себе ведение реестра решений собственников о капитальном ремонте **не обеспечивает контроль за целевым использованием средств на специальных счетах**

Вопросы проведения строительного контроля регулируются законодательством о градостроительной деятельности

В настоящее время требования Градостроительного кодекса Российской Федерации не обуславливают обязательность осуществления собственниками помещений в МКД со специальным счетом строительного контроля за выполнением всех видов работ по капитальному ремонту путем заключения договора оказания услуг по проведению строительного контроля при осуществлении капитального ремонта

Обязательность услуги приведет к удорожанию (нормы затрат заказчика установлены только для бюджетного финансирования)



Как обеспечить эффективность и целевое использование средств, формируемых на специальном счете?

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Расширить права собственников помещений в МКД со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:
 - ✓ на проведения дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий, определенных частью 2 статьи 166 ЖК РФ)
 - ✓ на проведение работ этапами (*но в разумный срок и с авансированием исходя из стоимости конкретного этапа*)
2. Определить ограничения /условия для перехода со специального счета к региональному оператору по решению собственников:
 - вариант 1 - восстановление фонда капитального ремонта, израсходованного на работы, не предусмотренные региональной программой до изменения способа
 - вариант 2 - проведение работ региональным оператором после формирования на его счете определенной суммы (например, не менее 30% стоимости предстоящей работы)
3. Если предложение УО (ТСЖ, ЖСК) собственникам о проведении капитального ремонта по перечню и (или) срокам работ отличается от предусмотренных региональной программой, предложение должно содержать обоснование предлагаемых изменений

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

4. ОГЖН при получении протокола общего собрания, содержащего решения о проведении капитального ремонта, до внесения сведений в реестр решений осуществляет проверку планируемого расходования средств со специального счета, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса, их целевому назначению

В случае установления неправомерности принятого собственниками помещений решения о перечне услуг и работ по капитальному ремонту, об источнике финансирования таких услуг, работ, ОГЖН:

- направляет инициатору общего собрания уведомление о неправомерности принятых общим собранием решений и необходимости проведения повторного общего собрания
- размещает информацию в ГИС ЖКХ, доступную для собственников и др. лиц

До устранения нарушений сведения о решениях собственников не вносятся в реестр решений

5. Сведения в реестре решений должны быть доступны для собственников помещений в МКД, подрядчиков, банка, в котором открыт специальный счет

6. Банк осуществляет проверку соответствия решений общего собрания в представленном протоколе сведениям в реестре решений





Нужно ли регулировать выбор подрядчиков для
капитального ремонта МКД со специальными счетами?

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Не вносить в Жилищный кодекс требований к порядку выбора подрядчика собственниками помещений в МКД со специальным счетом

Органы государственной власти, органы местного самоуправления при предоставлении субсидии на капитальный ремонт МКД со специальным счетом (других мер государственной, муниципальной поддержки) могут определить условие о выборе подрядчиков для выполнения работ из нескольких вариантов *(на основе критериев, установленных собственниками)*

Банк при предоставлении кредита на капитальный ремонт может предусмотреть условие о выборе подрядчика на альтернативной основе

2. Обязать Минстрой России разработать рекомендации для собственников помещений в МКД со специальным счетом по организации капитального ремонта, включая выбор подрядчиков *(критерии для выбора)*

3. Определить обязанность регионального оператора по обращению собственников помещений в МКД со специальным счетом осуществлять проверку обоснованности смет на капитальный ремонт



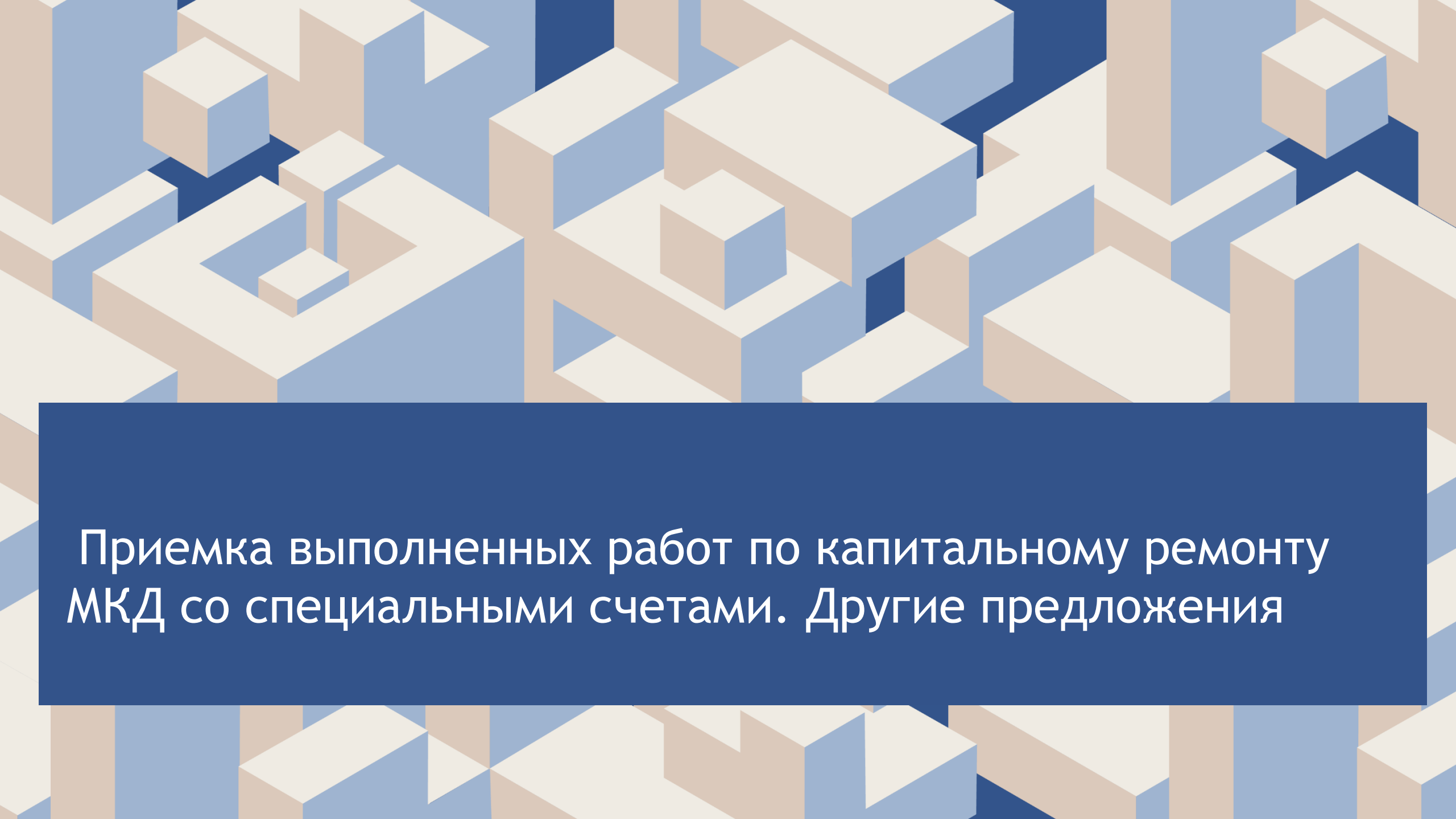
Как обеспечить строительный контроль со стороны заказчика (собственников) за работами по капитальному ремонту МКД со специальными счетами?

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Внести в статью 53 Градостроительного кодекса РФ изменения, определяющие особенности проведения строительного контроля при проведении капитального ремонта МКД со специальным счетом *(и соответственно в постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468)*, определив возможность выбора лица, осуществляющего строительный контроль:
 - один из собственников помещений или комиссия собственников из числа собственников, имеющих необходимую квалификацию *(при наличии таковых)*
 - организация, управляющая МКД, или организация, отвечающая за техническое обслуживание общего имущества в МКД
 - привлеченный по договору специалист, специализированная организация
2. Заключение договора об оказании услуг по проведению строительного контроля должно быть правом, а не обязанностью собственников помещений в МКД со специальным счетом
Определить возможность оплачивать услугу строительного контроля за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт *(действующая редакция части 1 статьи 174 ЖК РФ говорит о финансировании за счет таких средств только работ, но не услуг)*.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

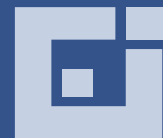
3. Определить в статье 153 ГрК РФ полномочие (обязанность) Минстроя России разработать рекомендации об осуществлении собственниками помещений в МКД со специальным счетом строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном
4. Дополнить перечень необходимых решений о проведении капитального ремонта МКД со специальным счетом (часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ):
«6) об осуществлении строительного контроля при проведении капитального ремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности»
5. Сведения о результатах строительного контроля отражать в акте приемки оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту. Акт приемки должен подписываться в том числе лицом, осуществлявшим строительный контроль



Приемка выполненных работ по капитальному ремонту МКД со специальными счетами. Другие предложения

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Определить круг лиц, включаемых в состав комиссии по приемке выполненных работ по капитальному ремонту МКД со специальным счетом, в т. ч. представители:
 - органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы
 - органов местного самоуправления
 - лица, осуществляющее управление многоквартирным домом
 - собственников помещений в многоквартирном доме
 - лицо, осуществлявшее строительный контроль
2. Определить форму отчета о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД со специальным счетом, предоставляемого в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ
3. Определить полномочия (обязанность) органов местного самоуправления осуществлять мониторинг организации капитального ремонта МКД со специальным счетом



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 212-05-11; +7 915 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru, fondiue@yandex.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

