

## **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. метров, в которых проживают порядка 7 млн. человек на общую сумму 185,2 млрд. руб. По оперативным данным, по состоянию на 1 сентября 2016 года завершён ремонт почти 16 тыс. многоквартирных домов (33,7% от запланированного объема многоквартирных домов на текущий год), общей площадью порядка 40 млн. кв. метров (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 организаций 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, осуществляющей 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.