**Сводная таблица проблем и предложений по функционированию системы**

**капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | **Проблема** | **Предложение** |
| 1. | **Проблемы, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД) за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на общем счете регионального оператора (далее - «общий котел»).**  1.В настоящее время при проведении капитального ремонта за счет средств «общего котла» существует коммуникационный разрыв во взаимоотношениях Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области (далее – ФКР ЯО, региональный оператор) с жителями и управляющими организациями, а также управляющих организаций и органов власти/органов местного самоуправления (далее – ОМСУ).  2. В Ярославской области отсутствует субсидирование капитального ремонта из бюджетных средств, при этом в отношении определенных МКД очевидно, что сами собственники не смогут в полном объеме решить вопрос финансирования капитального ремонта дома за весь срок действия долгосрочной программы.  3. Неравное положение управляющих организаций и ФКР ЯО в части осуществления контроля: за деятельностью управляющих организаций ведется тотальный контроль со стороны ГЖИ ЯО, прокуратуры и других органов. При этом ФКР ЯО выполняет не менее важную роль в сохранении жилого фонда, однако его деятельность не контролируется в должном объеме. | 1. Утвердить работающий порядок взаимодействия заинтересованных лиц (управляющие домами, ФКР ЯО, ОМСУ, Правительство ЯО) при актуализации программы капитального ремонта, как на более ранний, так и на поздний срок, в том числе с учетом мнения управляющей организации относительно приоритетов.  2. Организовать обязательное информирование управляющих домами (УК, ТСЖ, ЖСК и собственников МКД), а именно: уведомления о планах, видах работ и сроках выполнения.  Информирование должно включать в себя все дома, находящиеся в программе. В данных информирования должно быть: периоды и виды работ по дому в разрезе долгосрочного плана, период и вид работ в разрезе краткосрочного плана, планируемая стоимость работ по краткосрочному плану, данные о начале закупочной процедуры, по факту окончания закупочной процедуры – информирование о сроках начала работы, наименованию подрядной организации с контактами, по факту окончания закупочной процедуры - информирование о гарантийных сроках, контактах подрядной организации и контролирующей организации. Кроме того, включить в информирование пункт про задолженность по капитальному ремонту и принятых мерах ФКР ЯО в отношении должников.  Отличным инструментом, отражающим фактическое состояние дома, могла бы стать площадка ГИС ЖКХ, где в разрезе каждого дома можно оценить его состояние и спрогнозировать/скорректировать сроки капитального ремонта. Проводить информирование заинтересованных лиц по вопросам капитального ремонта.  3. Предусмотреть в региональном бюджете расходы на субсидирование капитального ремонта определенных видов домов (ОКН, малоэтажные МКД, МКД, имеющие существенное значение для внешнего облика городов – фасады домов в центральных, исторических частях города, на центральных магистралях и т.п.). Утвердить порядок и критерии субсидирования капитального ремонта, не разово, а в долгосрочной перспективе.  4. При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий рекомендовать органам принимать к сведению невыполнение планов капитального ремонта со стороны ФКР ЯО. Кроме того, ввести мораторий на наложение штрафов и предписаний на проведение ремонтов в отношении УК, ТСЖ(ЖСК) при проведении контрольно-надзорных мероприятий в отношении домов, где ФКР ЯО не выполнил программу в планируемые сроки.  5. Привлекать к административной ответственности ФКР ЯО за нарушение сроков выполнения капитального ремонта в рамках региональной программы.  6. Усиление мониторинга МКД со стороны органов местного самоуправления.  7. Для обеспечения равных условий для всех участников закупочных процедур внести предложение по уменьшению объемов лотов ФКР ЯО: не более 10 адресов, 10 аналогичных видов работ в лоте.  8. Привлечение участников профессионального сообщества к обсуждению разрабатываемых (проектов) нормативных правовых актов Ярославской области в сфере капитального ремонта многоквартирных домов и локальных нормативных актов ФКР ЯО.  9. Рассмотреть возможность установления минимального взноса на капитальный ремонт в размере экономически обоснованного либо дифференцированного в зависимости от особенностей МКД, влияющих на стоимость комплексного капитального ремонта, в целях обеспечения финансовой устойчивости Программы капитального ремонта.  10. Обеспечить надлежащую претензионную работу с должниками в целях увеличения собираемости до уровня 98% по каждому МКД.  11. Организовать взаимодействие регионального оператора с УК и уполномоченными представителями собственников (общественных объединений) помещений на уровне соглашений и внутренних регламентов в целях учета их мнений, а также организации контроля при проектировании и выполнении СМР. |
| 2. | **Проблемы, связанные с проведением капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (далее - специальный счет).**  В настоящее время со стороны ФКР ЯО относительно выполнения работ по капитальному ремонту МКД, находящихся на специальных счетах, реализуется два подхода:  **1. Недопустимость оплаты работ в рассрочку:**  *необоснованным является досрочное выполнение работ по капитальному ремонту в МКД при отсутствии средств на счете, достаточных для оплаты заявленных работ в полном объеме на дату принятия решения. При этом сложившаяся в регионе практика оплаты в рассрочку части стоимости работ не может быть признана законной с точки зрения наличия источника оплаты стоимости работ.*  **Данное мнение противоречит действующему законодательству по следующим основаниям:**  В соответствии со **ст.189 ЖК РФ** собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по собственной инициативе.  В силу **п. 4.1. ст. 170 ЖК РФ** в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.  Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.  В соответствии с **п. 1 ст. 170 ЖК РФ** фонд капитального ремонта образуется в том числе за счет кредитных средств и (или) иных заемных средств.  В соответствии с **ч. 1 ст. 823 ГК РФ** договорами, исполнение которых связано с передачей в собственность другой стороне денежных сумм, может предусматриваться предоставление кредита, в том числе в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки оплаты товаров, работ или услуг (коммерческий кредит).  Таким образом, разновидностью кредита являются авансы, предварительная оплата, рассрочка и отсрочка оплаты работ (услуг).  **На основании вышеизложенного, оплата выполненных работ по капитальному ремонту в рассрочку является и способом финансирования капитального ремонта и разновидностью кредита, как источника формирования фона капитального ремонта.**  **2. Недопустимость поэтапного выполнения работ:**  *в случае, если в МКД ранее уже были частично выполнены работы по капитальному ремонту по какому-либо виду работ, определенному ЖК РФ, то выполнение иных работ по данному виду является необоснованным.*  В регионе сложилась практика поэтапного выполнения работ по капитальному ремонт: лежаки – стояки инженерных систем; инженерные системы – ОДПУ, ИТП, узлы управления и регулировки; фасад – входные группы. Указанная позиция была основана на рекомендациях Минстроя РФ и Правительства ЯО и ранее принималась должностными лицами ФКР ЯО как обоснованная.  **ЖК РФ не предусматривает запрет на выполнение работ по капитальному ремонту по конкретному виду этапами, а единственным ограничением является выполнение работ в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта МКД.** | **С учетом того, что в Ярославской области сформировалась положительная практика реализации Программы капитального ремонта МКД за счет средств, накапливаемых на специальных счетах, до принятия каких-либо решений на уровне РФ, предлагаем руководствоваться действующим законодательством и достичь следующих соглашений по вопросам организации капитального ремонта МКД, накапливающих средства на специальных счетах:**  1. Признать нецелесообразной агитацию собственников помещений в МКД принимать решение о смене владельца специального счета с ФКР ЯО на управляющую организацию, поскольку это может привести к полной потере контроля за использованием фондов капитального ремонта на специальных счетах со стороны государства. Определить базовый подход: владелец специальных счетов – региональный оператор.  2. Принять рекомендацию о необходимости осуществления проверки достоверности сметной стоимости работ, выполняемых за счет средств специальных счетов, силами ФКР ЯО либо независимой экспертизы, как элемента контроля за расходованием средств капитального ремонта.  3. Обеспечить участие ФКР ЯО, органов местного самоуправления и (или) государственного жилищного надзора в контроле за целевым использованием средств капитального ремонта на специальных счетах, в целях исключения фактов злоупотребления.  4. Признать обоснованным и возможным выполнение работ по капитальному ремонту МКД не частично, а этапами, при условии принятия решения на общем собрании собственников помещений и заключения договора о выполнении работ комплексно с разбивкой на этапы по срокам выполнения работ, а также определением источников финансирования данных работ.  5. Признать целесообразным определять в качестве источника оплаты стоимости работ по капитальному ремонту рассрочку по оплате выполненных работ с возможностью оплаты процентов за использование коммерческим кредитом за счет средств фонда капитального ремонта.  6. Принять рекомендацию о возможности выполнения работ по капитальному ремонту ранее сроков, установленных Региональной программой, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств.  7. Применять предельную стоимость работ, установленную Правительством ЯО, к работам, выполнение которых финансируется из «общего котла» в рамках Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 N 615 "О порядке привлечения подрядных 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".  8. Внесение изменений в действующие нормативные правововые акты Ярославской области и локальные акты регионального оператора, предусматривающие сокращение сроков рассмотрения указаний собственников по совершению операций по перечислению со специального счета денежных средств, до 15 календарных дней по примеру законодательства о поддержке субъектов МСП.  9. Проработать с банковским сектором проектное решение по кредитованию капитального ремонта в целях наиболее эффективного использования накопленных на специальных счетах средств. В настоящее время остатки на специальных счетах суммарно составляют несколько млрд, при том, что на каждом отдельно взятом доме сумма накоплений недостаточна для проведения даже одного вида работ, в связи с чем создается иллюзия неработающих специальных счетов. |