


УТВЕРЖДАЮ:

Уполномоченный по защите
прав предпринимателей в
Ярославской области


_____ А.Ф. Бакиров
20 февраля 2024 года

ПРОТОКОЛ ПАНЕЛЬНОЙ ДИСКУССИИ НА ТЕМУ:

«Власть и бизнес. Откровенный разговор об управлении многоквартирными домами. Капитальный ремонт».

г. Ярославль,
Республиканская, д. 7,
Штаб общественной поддержки
Ярославской области

«20» февраля 2024 год
14.00 – 16.00

Организаторы панельной дискуссии:

- *Аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ярославской области;*
- *Штаб общественной поддержки Ярославской области.*

Члены президиума:

- Рябченков Алексей Владимирович – министр жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области;*
Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля;
Чернявская Вера Анатольевна – директор АО "Управдом Дзержинского района".

Модераторы:

- Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля;*
- Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области.*

Со стороны административных ведомств участие также приняли:

- Волончунас Виктор Владимирович – заместитель Председателя Ярославской областной Думы.*
- Горшунова Ольга Владимировна - депутат Ярославской областной Думы на профессиональной постоянной основе.*

3. *Толмачев Александр Владимирович – и.о. директора Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.*
4. *Смирнова Елена Владимировна – заместитель начальника управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Ярославской области.*
5. *Степанов Николай Дмитриевич – заместитель мэра города Ярославля по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.*
6. *Шетнева Наталья Валентиновна – первый заместитель директора департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля.*
7. *Кошлаков Александр Николаевич - первый заместитель главы администрации Ярославского муниципального района.*
8. *Бородина Татьяна Алексеевна – руководитель регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Ярославской области.*

Участниками панельной дискуссии стали представители организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) на территории Ярославской области, муниципальных образований Ярославской области, подрядных организаций, осуществляющих работы по капитальному ремонту МКД, собственников жилых помещений в МКД. Всего в мероприятии приняло участие, в том числе в онлайн-режиме, 102 человека.

ПОВЕСТКА:

1. Ключевые проблемы бизнеса в сфере функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Ярославской области.
2. Предложения по устранению выявленных проблем (тезисы предложений прилагаются в выписке из протокола).

ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО:

Бакиров Альфир Фидаевич, Ненилин Олег Евгеньевич.

I. Основные доклады по проблематике и предложения.

Выступила: *Чернявская Вера Анатольевна - директор АО «Управдом Дзержинского района города Ярославля»* по вопросам, связанным 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»).

Обозначены следующие проблемы:

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, фонд, 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.

При этом управляющая организация обязана соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. Текущий ремонт должен выполняться независимо от потребности в проведении капитального ремонта. И в большинстве случаев на управляющую организацию возлагаются обязанности выполнить работы в объеме капитального ремонта. В связи с чем дом на долгие годы может уйти «в минус» по статье «текущий ремонт». Видов работ по поддержанию технических характеристик в рамках текущего ремонта больше. За счет средств текущего ремонта необходимо выполнять ремонт подъездов. Если сравнить тариф по состоянию на 2024 год взнос на капитальный ремонт 9,97 руб., а на текущий от 3- 4 рублей).

Контрольно-надзорные органы обязывают устранить дефекты и поддерживать общее имущество в надлежащем состоянии независимо от наличия экспертиз о необходимости капитального ремонта, решения судов, возлагающих обязанность на ОМСУ выполнить ремонт в связи со значительным износом.

Изначально сроки долгосрочной программы формировались с учетом ВСН 58-88 (ведомственных строительных норм). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения и мониторинга, сейчас сроки переносятся на более поздние, без всякого основания. Такие переносы удивляют собственников и не позволяют управляющим организациям строить прогнозный план по текущему ремонту. Переносы сроков на более поздний период носят массовый характер. Проблема с несвоевременным капитальным ремонтом нарастает и обостряется с каждым днем. Нет взаимодействия между обслуживающими организациями и ФКР ЯО, в части определения потребности в проведении капитального ремонта.

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.

Предложено:

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.

Выступил: Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета города Ярославля по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (далее по тексту - специальный счет, спецсчет).

Обозначены следующие проблемы:

1. Недопустимость, по мнению ФКР ЯО, оплаты работ по капитальному ремонту в рассрочку.

Со стороны ФКР ЯО относительно выполнения работ по капитальному ремонту МКД, находящихся на специальных счетах, не допускается оплата работ в рассрочку по следующему основанию:

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.

Вместе с тем отмечается, что 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 фонда капитального ремонта.

2. Недопустимость, по мнению ФКР ЯО, поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту.

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 ремонту: лежаки - затем стояки инженерных систем; инженерные системы - затем ОДПУ, ИТП, узлы управления и регулировки; фасад - затем, 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.

Предложено:

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, необходимо 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 правовые 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 миллиардов рублей, 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.

II. Содержательная часть дискуссии. Комментарии представителей административных ведомств.

1. Рябченков Алексей Владимирович – министр жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области.

Отметил, что сейчас система капитального ремонта построена таким образом: деньги собранные в рамках г. Ярославля расходуются на МКД в г. Ярославле, в рамках г. Рыбинска - в г. Рыбинске, то есть по тем районам, где они собираются. В рамках собранных средств орган местного самоуправления в первоочередном порядке должен определить самые плохие дома, которые нуждаются в ремонте из тех домов, у которых подошел срок ремонта.

При таких обстоятельствах ФКР ЯО, управляющая организация и орган местного самоуправления должны тесно взаимодействовать (в связке) в направлении капитального ремонта МКД. Поддержал наличие проблем, как на этапе включения дома в план капитального ремонта, так и на этапах информирования управляющей организации о сроках начала капитального ремонта, а также передачи дома в ремонт и приемки работ от подрядной организации, в том числе, вместе с собственниками. Указал на необходимость наведения порядка в этих вопросах.

Относительно взносов на капитальный и текущий ремонт согласился с Чернявской В.А.: действительно сейчас установлен взнос, который не обеспечивает выполнение всей программы капитального ремонта. При этом увеличение размера взноса будет неподъемно для собственников.

Согласился с тем, что необходимо развивать субсидирование капитального ремонта из бюджетных средств. Отметил, что начало уже положено: в этом году в бюджете Ярославской области предусмотрено 100 миллионов рублей на капитальный ремонт малоэтажных МКД.

2. Толмачев Александр Владимирович – и.о. директора Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.

Согласился с наличием проблемы регламентации взаимодействия заинтересованных лиц в сфере капитального ремонта фонда. Отметил, что фондом подготовлен проект соглашения о взаимодействии и сотрудничестве с управляющими компаниями для того, чтобы обеспечить нормальное проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, которые выбрали способ формирования фонда в «общем котле».

При этом не согласился с мнением относительно отсутствия контроля за деятельностью ФКР ЯО. Правила контроля и надзора за выполнением работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, существуют в виде нормативных правовых актов (ЖК РФ), в том числе и регламентирующих порядок отбора подрядных организаций, взаимодействия с ними. Кроме того УФК по Ярославской области постоянно осуществляет контроль за целевым расходованием средств фонда из «общего котла».

По поводу отсутствия контроля за деятельностью фонда в части невыполнения плана: региональную программу утверждает и актуализирует Правительство Ярославской области. Фонд является исполнителем программы, в том числе и тех краткосрочных планов, которые принимаются для ее реализации в тех объемах, которые фонд может себе позволить. То есть, очевидно, что фонд ограничен лимитом денежных средств.

Обозначил основную причину отсутствия денег в фонде («общем котле») – большое количество домов в регионе, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Деньги в большой массе выведены из системы и в большей степени работают просто на банковский сектор. Соответственно эти денежные средства, находящиеся сейчас на специальных счетах могли бы участвовать в работах. Увеличение объема денежных средств в «общем котле» снизит потребность в увеличении взноса. Это можно спланировать и сделать поэтапно, планомерно, также ввести прогрессивную шкалу по повышению взноса в спокойном режиме.

3. Кузнецова Юлия Альбертовна – коммерческий директор Группы компаний «Альфа Групп».

Обозначила перед Правительством Ярославской области сложности работы с программой капитального ремонта, невозможность работать с содержащейся в ней информацией: в некоторых случаях она просто не доступна, в связи с чем возникают сложности с взаимодействием между управляющей организацией и фондом.

Предложила, как положительный и удобный способ контроля, вернуть практику приема-передачи дома, находящегося в «общем котле», в капитальный ремонт по акту.

Обратила внимание на необходимость увеличения взноса на капитальный ремонт.

4. Толмачев Александр Владимирович – и.о. директора Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.

В ответ на реплику по поводу взаимодействия еще раз поддержал данное предложение, при этом обратил внимание, что все данные программы в общем доступе есть. Однако, если правоприменение программы свидетельствует об ее неактуальности, то действительно настало время её пересмотреть полностью.

Также отметил вступающие в законную силу с сентября текущего года изменения в ЖК РФ, которые позволят проводить обследование технического состояния МКД, после чего вносить изменения в региональную программу, актуализировать ее с учетом результатов обследований.

При этом отметил, что действующие на территории Ярославской области нормативные правовые акты предусматривают мониторинг состояния всех конструктивных элементов и инженерных систем в МКД. Эта работа проводится органами местного самоуправления на основании данных, которые им дает управляющая организация. Эта работа должна выполняться, но на практике в регионе это происходит в недостаточном объеме.

Еще раз подтвердил, что возможно настало время пересмотреть в целом региональную программу.

Так же обратил внимание, что ФКР ЯО не может осуществлять капитальный ремонт МКД в объеме, превышающем объем накоплений, а ситуация с большим количеством МКД на специальных счетах усугубляет критическое положение и провоцирует принятие решения об увеличении взноса на капитальный ремонт.

При этом отметил (прямая речь): «...что увеличение взноса выгодно всем, в том числе тем, кто обслуживает спецсчета. На самом деле здесь получается своеобразная вилка. Оставляя в общем котле малоэтажные МКД, Правительство Ярославской области будет вынуждено постоянно увеличивать размер взноса. Выгодно всем, но на самом деле спецсчет - он для того, чтобы эти решения принимались самостоятельно.

И сроки по программе на них тоже распространяются, если они не приняли решение собирать взнос выше, чем правительством установленный минимум. Соответственно, на них сроки распространяются, есть ограничитель. Если не выполняют это условие, то в том числе возвращаются в общий котел. Но самое важное правило: всё, что касается повышения взноса на спецсчете, сбора дополнительных средств, должно осуществляться собственниками самостоятельно. Если они к этому не готовы, то зря вы их отправляли на спецсчета...»

5. Волончунас Виктор Владимирович – заместитель Председателя Ярославской областной Думы.

Выразил мнение, что программа капитального ремонта принята в соответствии с действующим законодательством без каких-либо ошибочных решений. При этом обратил внимание на строгое соблюдение порядка ее актуализации в части взаимодействия управляющих организаций с органами местного самоуправления и практической реализации заинтересованными лицами.

Так же отметил, что Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области", возможно, требует корректировки, в том числе и относительно поэтапного выполнения работ.

Выразил мнение, что причиной возникающих проблем в сфере капитального ремонта в регионе является неудовлетворительная кадровая политика: за 10 лет существования капитального ремонта сменилось около 10 руководителей фонда, что препятствует развитию и движению вперед.

Также категорически высказался против принудительного перехода МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, в «общий котел», поскольку это повлечет развал всей системы. На специальных счетах находятся в основном относительно новые дома, прекрасно справляются и функционируют.

Относительно капитального ремонта малоэтажных МКД, которые не в состоянии собрать денежные средства даже на ремонт кровли, высказал позицию о возможности их субсидирования, как из «общего котла» (перекрестное), если взносы на капитальный ремонт будут поступать в достаточном объеме, а так же из бюджета региона – и это основной способ. В настоящее время уже заложено 100 миллионов рублей для этой категории домов. Отметил при этом, что министерству жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области необходимо утвердить порядок использования этих средств. Также проинформировал, что в текущем году ФКР ЯО выделено больше 100 миллионов рублей из бюджета области на покрытие судебных расходов и штрафов. Вышеперечисленные меры в какой-то степени будут способствовать улучшению финансового положения ФКР ЯО.

Таким образом, первый шаг к софинансированию уже сделан. В дальнейшем планируется увеличить субсидирование из бюджета и, за счет исключительно региональной поддержки, наведения порядка в технологии производства работ, а не повышения размера взноса на капитальный ремонт, в конечном итоге, можно выровнять ситуацию.

Поддержал возможность и необходимость поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту при наличии строго контроля со стороны контролирующих органов.

6. Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области.

Поддержал необходимость сохранения возможности для МКД формировать фонд капитального ремонта на специальных счетах. Обратился к руководителям МЖКХ ЯО и ФКР ЯО разработать порядок взаимодействия всех заинтересованных лиц в сфере капитального ремонта МКД.

7. Толмачев Александр Владимирович – и.о. директора Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.

Относительно порядка взаимодействия отметил, что порядок установлен в ЖК РФ. При этом ФКР ЯО вправе заключать дополнительные соглашения о взаимодействии и сотрудничестве с любыми лицами для выполнения работы по капитальному ремонту в тех МКД, собственники которых формируют фонд капитального ремонта в «общем котле». Довел до сведения участников, что ФКР ЯО подготовил два проекта соглашения: один по взаимодействию по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества МКД с управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК и т.п.; второй - с органами местного самоуправления и управляющими организациями. Данные проекты направлены в МЖКХ ЯО для согласования, и министерством уже высказано предложение объединить проекты данных соглашений в одно.

Относительно собираемости взносов на капитальный ремонт и работы с должниками пояснил следующее: соответствующие меры фондом принимаются.

При этом одной из причин недостаточности взносов назвал период начала 2023 года, связанный с оплатой государственной пошлины. На сегодняшний день, благодаря региональной финансовой поддержке претензионно-исковая работа с должниками активно ведется. По итогу 2023 года результат собираемости взносов на капитальный ремонт выше, чем средний по России – 96%. Соответственно, ФКР ЯО в этом направлении движется. Кроме того, ФКР ЯО принято решение о том, чтобы автоматизировать процессы по взысканию, привлечь к этому, помимо ЯРОБЛЕИРЦ, так же и специалистов ФКР ЯО. Такая возможность есть в рамках программного комплекса БСТ.

ФКР ЯО рассчитывает также за счет увеличения объемов направления претензий в адрес должников в досудебном порядке, получить 20-30% от всей суммы задолженности по взносам. При этом отметил, что в тех случаях, когда ФКР ЯО не является владельцем спецсчета, претензионная работа не ведется.

ФКР ЯО стремится улучшить ситуацию, однако без оперативной работы судебной системы, а также судебных приставов, работать в этом направлении становится сложнее. Отметил, что в должниках, в основном, остались те дома, от которых отказались управляющие организации в силу низкой собираемости взносов.

8. Рябченков Алексей Владимирович – министр жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области.

Предложил подключить к проработке проекта соглашения органы местного самоуправления и управляющие организации в рамках рабочей встречи, призвал не тянуть время, сделать это, как можно быстрее (в течение марта). Необходимо предусмотреть условия об информировании заинтересованных лиц о начале проведения капитального ремонта, порядок сдачи дома в капитальный ремонт, порядок приема дома из капитального ремонта.

9. Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля.

Предложил учитывать мнение управляющих организаций при актуализации долгосрочной программы и при формировании краткосрочного плана, поскольку управляющие организации лучше владеют информацией о техническом состоянии домов. В соглашение также необходимо включить условие об учете мнения управляющих организаций по приоритетам, по видам работ, по домам. В рамках взаимодействия между управляющими организациями и муниципальными образованиями учитывать позицию управляющей организации при актуализации долгосрочной программы и формировании краткосрочного плана.

Предложил включить в протокол, что бюджетное софинансирование работ по капитальному ремонту малоэтажных домов – один из основных способов решения проблемы с их содержанием.

10. Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области.

Предложил обратиться в Правительство Ярославской области, в Ярославскую областную Думу с вопросом об увеличении объемов софинансирования проведения работ по капитальному ремонту малоэтажных МКД из регионального бюджета.

11. Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля.

Поднял вопросы, касающиеся МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете. В Ярославской области практика накопления средств фонда на специальных счетах МКД ведется с 2014 года и уже достаточным образом сформировалась. При этом отметил, что данный способ накопления средств фонда недостаточным образом регламентирован, в связи с чем возникает ряд сложностей, как у управляющих компаний, так и у подрядных организаций.

а) В частности, не отрегулирован вопрос о возможности проведения работ по капитальному ремонту в рассрочку в случае недостаточности средств на счете дома.

Данный способ софинансирования (кредитования) успешно практикуется с 2014 года: в 2015 году домов, находящихся на спецсчете отремонтировали больше, чем домов, формирующих фонд в «общем котле».

Однако на сегодняшний день практика изменилась: ФКР ЯО отказывает в проведении капитального ремонта, выплате авансового платежа при недостаточности средств у дома на спецсчете. При этом подрядные организации выражают готовность подождать с оплатой.

Предложил ФКР ЯО пересмотреть данный подход, поскольку данная позиция не соответствует действующему законодательству в силу следующего:

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 фонда капитального ремонта.

б) Вопрос, связанный с препятствиями выполнения работ по капитальному ремонту этапами. Потребность в выполнении работ этапами всегда была и остается в силу технических и технологических особенностей. В качестве примера привел ремонт лежаков и стояков. Отметил, что на сегодняшний день имеют место быть судебные акты, свидетельствующие о возможности поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту.

Предложил скорректировать Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области" таким образом, чтобы допускалась возможность ремонтировать этапами при определенных условиях: единое решение общего собрания собственников, которое определяет этапность проведения работ, договор о проведении работ этапами заключается с одним подрядчиком, чтобы под видом капитального ремонта не сделали текущий ремонт.

в) Вопрос, связанный с предельной стоимостью, которая утверждена постановлением Правительства ЯО от 30.07.2019 N 537-п "Об утверждении предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах". При этом данное постановление не учитывает, что все больше домов появляется с индивидуальными и конструктивными особенностями.

Предложил для предельной стоимости, утвержденной данным постановлением, установить рекомендательный характер в отношении домов, накапливающих средства фонда на спецсчете.

12. Рябченков Алексей Владимирович – министр жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области.

Согласился с тем, что организация проведения капитального ремонта в домах, формирующих фонд на специальных счетах, на сегодняшний день имеет массу

проблем, в том числе заключение договоров с подрядными организациями без качественной экспертной оценки, завышенная сметная стоимость работ и т.д.

При этом отметил, что ЖК РФ не запрещено поэтапное выполнение работ по капитальному ремонту. Однако для реализации данного подхода необходимо продумать систему контроля со стороны всех заинтересованных лиц.

13. Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля.

Поддержал позицию о том, что проблема достоверности сметной документации существует и препятствует реализации поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту. Предложил в качестве компенсационной меры осуществлять проверку сметы на достоверность, отметил, что проверка сметной стоимости – этот тот вид работ, который может оплачиваться за счет средств капитального ремонта. На сегодняшний день стоимость составляет порядка 15-30 тыс. рублей. Это поможет исключить претензии со стороны контролирурующих органов.

Предложил рассмотреть вопрос о внесении соответствующих изменений в Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области".

Также отметил отсутствие на данном мероприятии представителей государственной жилищной инспекции Ярославской области, которая в соответствии с действующим законодательством является органом, обеспечивающим контроль за спецсчетами. Инспекции необходимо подключиться к работе.

Указал на то, что во многих регионах положение об осуществлении контроля за деятельностью организации, осуществляющей ремонт со спецсчетов, есть. В положении четко прописан механизм контроля за выполнением работ по спецсчетам: проверка смет, приемка работ, порядок оплаты и т.д. Контроль за спецсчетами должен быть.

14. Толмачев Александр Владимирович – и.о. директора Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.

Выразил отрицательное мнение относительно поэтапного выполнения работ: в случае, если собственники формируют фонд на спецсчете, есть ключевой ограничитель, выраженный в том, что существует огромный перечень работ капитального характера, которые в доме могут проводиться, но за счет минимального взноса они выполняться не могут. Цель - полноценный капитальный ремонт по итогу, чтобы была, например, отремонтирована вся инженерная система в целом, либо какой-то конструктив. Если денег на какой-то вид работ на спецсчете не хватает, то собственники должны их дособрать, а не делать работы частями. Все частичные ремонты выполняются по плану за счет других источников, но не за счет минимального взноса на капитальный ремонт. Если выполнять работы по капитальному ремонту за счет минимального взноса, они должны выполняться в соответствии с ЖК РФ.

При выполнении работ по капитальному ремонту инженерной системы необходимо руководствоваться установленным перечнем работ, где указано, что ремонт инженерных систем выполняются одновременно.

Предложил в случае несогласия с таким подходом инициировать изменения действующего законодательства на региональном уровне.

15. Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля.

Согласился с тем, что проблема в поэтапном выполнении работ существует. Например, когда дом, находящийся на спецсчете, сдавал документы по капитальному ремонту лежака холодной воды, эти документы ложились в основу выполнения плана по капремонту все системы в целом. Но впоследствии у дома отсутствует возможность добавить работы по капремонту стояков, так как в программе ремонт системы холодного водоснабжения уже закрыт, и по документам к этой системе уже нельзя обращаться.

16. Ломоносова Ольга Сергеевна – НАО «Управдом Фрунзенского района», заместитель генерального директора.

Отметила, что в настоящее время собственники помещений в МКД обладают достаточными знаниями в сфере капитального ремонта и могут определиться самостоятельно с видами работ, проверить сметы и т.д. Они действительно, зачастую, хотят сначала сделать лежаки, а потом через несколько лет сделать стояки. Денег не хватает всем: и в «общем котле» и на спецсчете. Но у ФКР ЯО в этой части «двойной стандарт»: когда для работ по капитальному ремонту МКД, находящемся в «общем котле», у фонда нет денег, работы не производятся вообще, при этом дома на спецсчетах в связи с недостаточностью средств понуждаются к дополнительному их сбору.

Соответственно, рассрочка и этапность — это единственный вариант хоть как-то привести дома в порядок.

Также отметила, что долгосрочная программа капитального ремонта подразумевает капитальный ремонт на 2026 - 2030 и так далее годы. При этом нельзя забывать о возрасте среднего дома в Ярославле. По состоянию на 2014 год практически 80% процентов многоквартирных домов уже требовали капитального ремонта по всем строительным нормам и правилам. И то, что управляющие компании поддерживают их в надлежащем состоянии, надо поощрять, а не запрещать делать капитальный ремонт.

17. Волончунас Виктор Владимирович – заместитель Председателя Ярославской областной Думы.

Высказал позицию, о необходимости устранения противоречивой ситуации в части поэтапного выполнения работ посредством внесения изменений в Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области", либо урегулирования этой проблемы постановлением Правительства Ярославской области. Должны быть четкие разъяснения.

18. Степанов Николай Дмитриевич – заместитель мэра города Ярославля по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.

Выразил однозначное мнение, что частичный капитальный ремонт (этапами) необходим. Привел пример: стояки системы водоснабжения служат гораздо дольше лежаков. Нерационально тратить деньги на ремонт стояков, которые еще проработают длительное время.

Правительство Ярославской области имеет право принимать решения по данному вопросу и пересмотреть подход к ремонту тех систем, где эффективно будет выполнять капитальный ремонт этапами.

19. Чернявская Вера Анатольевна – директор АО "Управдом Дзержинского района".

Подняла проблему строительного контроля, где также необходимо навести порядок. Качество выполняемых работ по капитальному ремонту оставляет желать лучшего. ФКР ЯО не реагирует на замечания управляющих организаций.

20. Чистякова Нина Борисовна - директор ООО «Финансовый попечитель».

Поддержала наличие проблемы, связанной с выделением денежных средств со спецсчета, которым владеет региональный оператор, а также необходимость предоставления возможности поэтапного выполнения работ, так как это наиболее приемлемый и рациональный способ поддержания дома в надлежащем состоянии.

Отметила, что капитальный ремонт лифтового оборудования стоит огромных денег и отражается на финансовом состоянии дома не лучшим образом.

Предложила: региональной власти инициировать утверждение программы софинансирования капитального ремонта лифтового хозяйства в МКД на федеральном уровне.

21. Кныжова Оксана Владимировна - директор ООО УК "ЭффектПлюс".

Обозначила частную проблему, связанную с приоритетным правом ФКР ЯО (прямая речь):

«...есть решение общего собрания собственников, есть техническая экспертиза. Дом был включен в прогнозный план. Но вдруг решением фонда капитального ремонта в приоритетном праве было установлено отремонтировать лифты вместо кровли. Когда отремонтировали лифты, появились претензии фонда капитального ремонта о том, что необходимо отремонтировать кровлю за счет средств собственников над лифтовыми шахтами, потому что установлено дорогостоящее оборудование, а крыша течет, соответственно оборудование портится. При этом фонд был поставлен в известность, что невозможно устанавливать оборудование на кровлю, которая, как «решето».

Предложила: предусмотреть в действующем законодательстве условие, при котором приоритетное право фонда об установлении тех или иных видов работ по капитальному ремонту не применялось бы в отношении тех домов, которые уже приняли решение общим собранием собственников, и имеется заключение технической экспертизы, поскольку заключение имеет срок давности.

22. Игнатьев Дмитрий Юрьевич – представитель ООО "УК ЖКУ "Сатурн".

Предложил в отношении капитального ремонта МКД, формирующих фонд в «общем котле», в проекте соглашения о взаимодействии ввести условие об обязанности управляющей организации начинать работу на стадии проектирования, так как практика свидетельствует, что на стадии реализации проектов выявляются существенные недостатки. Также поддержал необходимость поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту.

23. Перминова Елена Анатольевна - представитель ООО "ЦОР".

Озвучила проблему, связанную с применением ФКР ЯО ограничения предельной стоимости работ по капитальному ремонту не только в отношении домов в "общем котле" (как это устанавливает ст. 189 ЖК РФ), но и в отношении домов со спецсчетами.

Правовая позиция: для проведения капитального ремонта общего имущества в числе других требований, должна быть определена предельно допустимая стоимость работ (услуг). Причем, для домов, которые формируют фонд капремонта на счете регионального оператора (часть 5 статьи 189 ЖК РФ), размер предельной стоимости определяется в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, согласно которой размер предельной стоимости работ (услуг) определяется нормативным правовым актом субъекта РФ, в то время как для домов, формирующих фонд капремонта на специальном счете (часть 5.1 ст. 189 ЖК РФ) такого ограничения нет, предельно допустимую стоимость капитального ремонта определяют сами собственники без каких-либо ограничений. Статья 189 ЖК РФ (ч. 5 и ч. 5.1) четко определяет область применения ограничения предельной стоимости капитального ремонта размером предельной стоимости, установленной НПА субъекта – только для домов, формирующие фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора. Однако фонд распространяет ограничение предельной стоимости как на дома в «общем котле», так и на дома со спецсчетами, что противоречит буквальному толкованию норм частей 5 и 5.1 статьи 189 ЖК РФ. Фонд ссылается на нормы Закона Ярославской области от 28.06.2013 г. № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области». Данный закон является подзаконным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и не может противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, имеющему по отношению к нему большую юридическую силу. Однако Фонд трактует и применяет положения вышеуказанного закона Ярославской области таким образом, что это вступает в противоречие с федеральным законодательством.

Предложила: внести изменения в Закон Ярославской области от 28.06.2013 г. № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области», исключающие возможность двоякого толкования статьи 25 данного Закона, в которых будет четко прописана область применения ограничения предельной стоимости капитального ремонта размером предельной стоимости, установленной в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ - только к домам, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Организовать контроль за соблюдением ФКР ЯО законодательства РФ со стороны государственной жилищной инспекции ЯО, Министерства ЖКХ ЯО, прокуратуры и Правительства ЯО.

III. Принятые решения.

1.	<p>Предложить Правительству Ярославской области, министерству жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области, Региональному фонду содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотреть изложенные в настоящем протоколе проблемы и предложения в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, проработать вопрос по их устранению; - разработать и утвердить проект соглашения по взаимодействию по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества МКД с управляющими компаниями, с органами местного самоуправления, управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК и т.п.
2.	<p>Предложить Ярославской областной Думе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотреть изложенные в настоящем протоколе проблемы и предложения в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях проработки вопроса по их устранению посредством внесения изменений в Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области".
3.	<p>Предложить государственной жилищной инспекции Ярославской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотреть изложенные в настоящем протоколе проблемы и предложения в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подключиться к работе по их устранению в соответствии с компетенцией.
4.	<p>Аппарату Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ярославской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - направить настоящий протокол участникам панельной дискуссии согласно списку рассылки.

Список рассылки протокола:

Губернатор Ярославской области, Ярославская областная Дума, Штаб общественной поддержки партии «Единая Россия», министерство жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области, Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, государственная жилищная инспекция Ярославской области, прокуратура Ярославской области, муниципальные образования Ярославской области (районы, городские округа), управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Ярославской области, Группа компаний «Альфа Групп», ООО «ЦОР», Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Ярославской области, ОАО «Инженерные системы», Ассоциация ТСЖ.

Протокол вела помощник Уполномоченного



Чаплыгина Н.В.

**Выписка из протокола панельной дискуссии на тему:
«Власть и бизнес. Откровенный разговор об управлении многоквартирными
домами. Капитальный ремонт».**

Тезисы предложений по результатам панельной дискуссии.

1. **(Рябченков А.В.)** Необходимо развивать субсидирование капитального ремонта из бюджетных средств. Отметил, что начало уже положено: в этом году в бюджете Ярославской области предусмотрено 100 миллионов рублей на капитальный ремонт малоэтажных МКД
2. **(Толмачев А.В.)** Если правоприменение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ярославской области на 2014 - 2043 годы свидетельствует об ее неактуальности, то действительно настало время её пересмотреть полностью.
3. **(Толмачев А.В.)** Довел до сведения участников, что ФКР ЯО подготовил два проекта соглашения: один по взаимодействию по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества МКД с управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК и т.п.; второй - с органами местного самоуправления и управляющими организациями. Данные проекты направлены в МЖКХ ЯО для согласования, и министерством уже высказано предложение объединить проекты данных соглашений в одно.
4. **(Рябченков А.В.)** Предложил подключить к проработке проекта соглашения органы местного самоуправления и управляющие организации в рамках рабочей встречи, призвал не тянуть время, сделать это, как можно быстрее (в течение марта). Необходимо предусмотреть условия об информировании заинтересованных лиц о начале проведения капитального ремонта, порядок сдачи дома в капитальный ремонт, порядок приема дома из капитального ремонта.
5. **(Волончунас В.В.)** Отметил, что Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области", возможно, требует корректировки, в том числе и относительно поэтапного выполнения работ.
6. **(Волончунас В.В.)** В настоящее время уже заложено 100 миллионов рублей для этой категории домов. Отметил при этом, что министерству жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области необходимо утвердить порядок использования этих средств.

7. **(Волончунас В.В.)** Поддержал возможность и необходимость поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту при наличии строго контроля со стороны контролирующих органов.
8. **(Бакиров А.Ф.)** Поддержал необходимость сохранения возможности для МКД формировать фонд капитального ремонта на специальных счетах. Обратился к руководителям МЖКХ ЯО и ФКР ЯО разработать порядок взаимодействия всех заинтересованных лиц в сфере капитального ремонта МКД.
9. **(Ненилин О.Е.)** Предложил учитывать мнение управляющих организаций при актуализации долгосрочной программы и при формировании краткосрочного плана, поскольку управляющие организации лучше владеют информацией о техническом состоянии домов. В соглашение также необходимо включить условие об учете мнения управляющих организаций по приоритетам, по видам работ, по домам. В рамках взаимодействия между управляющими организациями и муниципальными образованиями учитывать позицию управляющей организации при актуализации долгосрочной программы и формировании краткосрочного плана.
10. **(Ненилин О.Е.)** Предложил включить в протокол, что бюджетное софинансирование работ по капитальному ремонту малоэтажных домов – один из основных способов решения проблемы с их содержанием.
11. **(Бакиров А.Ф.)** Предложил обратиться в Правительство Ярославской области, в Ярославскую областную Думу с вопросом об увеличении объемов софинансирования проведения работ по капитальному ремонту малоэтажных МКД из регионального бюджета.
12. **(Ненилин О.Е.)** Предложил ФКР ЯО пересмотреть отрицательный подход к оплате работ по капремонту в рассрочку, поскольку рассрочка является способом финансирования капитального ремонта и разновидностью кредита, как источника формирования фонда капитального ремонта.
13. **(Ненилин О.Е.)** Предложил скорректировать Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области" таким образом, чтобы допускалась возможность ремонтировать этажами при определенных условиях: единое решение общего собрания собственников, которое определяет этапность проведения работ, договор о проведении работ этажами заключается с одним подрядчиком, чтобы под видом капитального ремонта не сделали текущий ремонт.
14. **(Ненилин О.Е.)** Предложил для предельной стоимости, утвержденной постановлением Правительства ЯО от 30.07.2019 N 537-п "Об утверждении предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах", установить рекомендательный характер в отношении домов, накапливающих средства фонда на спецсчете.

15. **(Рябченков А.В.)** При этом отметил, что ЖК РФ не запрещено поэтапное выполнение работ по капитальному ремонту. Однако для реализации данного подхода необходимо продумать систему контроля со стороны всех заинтересованных лиц.
16. **(Ненилин О.Е.)** Предложил рассмотреть вопрос о внесении соответствующих изменений в Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области" в части проверки достоверности сметной стоимости работ по капитальному ремонту. Это поможет исключить претензии со стороны контролирующих органов.
17. **(Толмачев А.В.)** Предложил в случае несогласия с подходом ФКР ЯО относительно запрета на поэтапное выполнение работ инициировать изменения на региональном уровне.
18. **(Волончунас В.В.)** Высказал позицию, о необходимости устранения противоречивой ситуации в части поэтапного выполнения работ посредством внесения изменений в Закон ЯО от 28.06.2013 N 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области", либо урегулирования этой проблемы постановлением Правительства Ярославской области. Должны быть четкие разъяснения.
19. **(Степанов Н.Д.)** Относительно поэтапного проведения работ: Правительство Ярославской области имеет право принимать решения по данному вопросу и пересмотреть подход к ремонту тех систем, где эффективно будет выполнять капитальный ремонт этапами.
20. **(Чернявская В.А.)** Подняла проблему строительного контроля, где также необходимо навести порядок. Качество выполняемых работ по капитальному ремонту оставляет желать лучшего. ФКР ЯО не реагирует на замечания управляющих организаций.
21. **(Чистякова Н.Б.)** Предложила региональной власти инициировать утверждение программы софинансирования капитального ремонта лифтового хозяйства в МКД на федеральном уровне.
22. **(Кныжова О.В.)** Предложила предусмотреть в действующем законодательстве условие, при котором приоритетное право фонда об установлении тех или иных видов работ по капитальному ремонту не применялось бы в отношении тех домов, которые уже приняли решение

общим собранием собственников, и имеется заключение технической экспертизы, поскольку заключение имеет срок давности.

23. **(Игнатъев Д.Ю.)** Предложил в отношении капитального ремонта МКД, формирующих фонд в «общем котле», в проекте соглашения о взаимодействии ввести условие об обязанности управляющей организации начинать работу на стадии проектирования, так как практика свидетельствует, что на стадии реализации проектов выявляются существенные недостатки (Игнатъев Д.Ю.).
24. **(Перминова Е.А.)** Предложила внести изменения в Закон Ярославской области от 28.06.2013 г. № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области», исключающие возможность двоякого толкования статьи 25 данного Закона, в которых будет четко прописана область применения ограничения предельной стоимости капитального ремонта размером предельной стоимости, установленной в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ - только к домам, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.
25. **(Перминова Е.А.)** Предложила организовать контроль за соблюдением ФКР ЯО законодательства РФ в сфере капитального ремонта со стороны государственной жилищной инспекции ЯО, Министерства ЖКХ ЯО, прокуратуры и Правительства ЯО.