

Рекомендации

В парламентских слушаниях на тему "Региональные системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: лучшие практики субъектов Российской Федерации", проведенных Комитетом по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера 8 декабря 2015 года, приняли участие члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы, представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, Общественной палаты Российской Федерации, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, ведущие российские эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства.

Целью парламентских слушаний было рассмотрение результатов функционирования новой системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, совершенствование нормативной базы и механизмов контроля для обеспечения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон) были заложены основы формирования долгосрочной системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов посредством формирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов и активного вовлечения в этот процесс органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, кредитных организаций, а также граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

Разработка и последующее принятие Федерального закона было обусловлено катастрофическим техническим состоянием многоквартирных домов в Российской Федерации. Так, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики (Росстат) на начало 2011 года число многоквартирных домов составляло 3,2 млн. единиц (2 562,4 млн. кв. м), в том числе достигших степени износа от 31% до 65% - 1,64 млн. единиц, от 66% до 70% - более 208,6 тыс. единиц. Количество домов, требующих капитального ремонта в 2012 году составило более 1,5 млн. единиц или 1 178,7 млн. кв. м. При этом в 2012 году экспертами отмечалось, что ежегодный объем капитального ремонта многоквартирных домов должен составлять не менее 4 % от общей площади жилищного фонда. Действующие до принятия Федерального закона модели финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов - за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах (пункт 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации) и за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (с привлечением долевого финансирования со стороны собственников, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований) - были направлены на решение одномоментной задачи, а не на формирование постоянно действующей модели финансирования этих работ.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и

Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства проводится постоянный мониторинг региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В соответствии с положениями Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" реализуется многоуровневая система мониторинга, основными формами которого являются сбор и анализ периодической отчетности, анализ материалов, а также выездной мониторинг, осуществляемый посредством проведения проверок в субъектах Российской Федерации.

По данным мониторинга, формирование региональных систем капитального ремонта в настоящее время полностью завершено по всем субъектам Российской Федерации, кроме субъектов Крымского федерального округа, по которым принятие всех необходимых нормативных правовых актов планируется завершить до конца 2015 года, а сбор взносов начнется с 1 июля 2016 года. В остальных 83 субъектах Российской Федерации обязанность у собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взноса на капитальный ремонт уже наступила. В текущем году по состоянию на 1 ноября 2015 года доля собираемости составила 73,08 %.

Согласно прогнозам, в ближайшие десять лет запланировано отремонтировать 741 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,22 млрд. кв.м. (91% от площади всех многоквартирных домов в России)[1]. В 2015 г. запланирован ремонт 30,3 тыс. многоквартирных домов общей площадью 81,7 млн.кв.м., в которых проживают 4,6 млн. человек. При этом стоимость работ составит более 62 млрд. руб., которые, как предполагается, будут профинансированы за счет средств собственников - 41,7 млрд. руб. (67% от планируемой стоимости ремонта), регионов России и органов местного самоуправления – 20,3 млрд. руб. (33% от планируемой стоимости ремонта).

Опыт субъектов Российской Федерации по формированию и реализации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов показывает много положительных примеров.

В Республике Татарстан функции регионального оператора выполняет некоммерческая организация "Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан"

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 29 июня 2013 года № 450 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах составляет **5 руб.** на один кв. метр.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 31 декабря 2013 года № 1146 утверждена Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов. В программу включено 15 454 многоквартирных домов, которые должны быть отремонтированы до 2043 года. Из них 15 050 домов (более 97%) выбрали способ формирования фонда - на счете регионального оператора. В настоящее время заключены соглашения о формировании фонда капитального ремонта и взаимодействии участников в работе по организации проведения капитального ремонта жилого фонда по 14 127 многоквартирным домам.

Необходимо отметить высокий уровень сборов взносов на капитальный ремонт в Республике Татарстан, который составил 96% от начисленной суммы.

В соответствии с Краткосрочным планом реализации региональной программы капитального

ремонта в 2014 году, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 6 марта 2014 года № 142, в 2014 г. было отремонтировано 816 многоквартирных домов в 40 муниципальных образованиях. При этом объем финансирования составил 4,7 млрд. рублей.

В Республике Татарстан имеется положительный опыт по отбору подрядных организаций для выполнения работ, оказания услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах квалификационными комиссиями, в которые входят представители Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, регионального оператора, органов местного самоуправления, органа внутренних дел по борьбе с экономическими преступлениями, а также представители управляющей организации и собственников помещений. Успешная реализация ежегодных планов капитального ремонта подтверждает эффективность действующей схемы отбора подрядных организаций. Так, всего региональным оператором заключены 1236 договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. При этом фактическое выполнение работ на объектах капитального ремонта составляет 99% от запланированного на 2015 г.

В Республике Башкортостан функции регионального оператора выполняет некоммерческая организация Фонд "Региональный оператор Республики Башкортостан".

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах устанавливается постановлением Правительства Республики Башкортостан дифференцированно в зависимости от этажности дома. Так, на 2014 и 2015 годы по всем муниципальным районам и городским округам Республики был установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в размере **5 руб. 20 коп.** на один кв. метр для собственников помещений в многоквартирных домах до 6 этажей, **5 руб. 80 коп.** – для собственников помещений в многоквартирных домах с количеством этажей более шести[2].

Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 27 декабря 2013 года № 634 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В программу включено 16 500 многоквартирных домов, которые должны быть отремонтированы до 2043 года. Практически 100% из них выбрали способ формирования фонда - на счете регионального оператора.

В период с 1 октября 2014 года по 1 октября 2015 года всего собственникам помещений по статье капитальный ремонт было начислено 2,6 млрд. руб. Сумма сбора составила 2 млрд. руб., что составляет 79% от суммы. Для решения вопроса повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт в Республике проводятся соответствующие мероприятия:

открыты дополнительные пункты приема граждан по вопросам начисления и оплаты взносов на капитальный ремонт;

заключен договор с ФГУП "Почта России" о доставке квитанций и приеме платежей по взносам на капитальный ремонт;

подключена бесплатная многоканальная "горячая" телефонная линия.

Кроме этого, проводятся мероприятия по информированию населения о новой системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе размещаются публикации в газетах (статьи, интервью, репортажи), в сетевых изданиях в Интернете, проводятся демонстрации тематических сюжетов в новостях по телевидению, аналитические передачи на телевидении; сюжеты по радио, а также пресс-конференции с участием депутатов, представителей Минжилкомхоза Республики Башкортостан, регионального оператора.

В соответствии с Краткосрочными планами реализации Региональной программы капитального ремонта в 2014 году и в 2015 году в 2014 г. отремонтировано 540 многоквартирных домов при объеме финансирования в размере 899,7 млн. рублей, а в 2015 году запланирован ремонт 948 многоквартирных домов с объемом финансирования в размере 2,7 млрд. рублей.

Также следует отметить высокий уровень фактического выполнения запланированных работ в 2015 году на объектах капитального ремонта, который составляет 100%.

На территории **Московской области** функции регионального оператора выполняет некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области". Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в 2014 г. составил 7 руб. 30 коп. на один кв. метр[3], в 2015 г. - 7 руб. 80 коп.[4], а в 2016 г. составит 8 руб. 30 коп[5]. Следует отметить, что собираемость взносов на капитальный ремонт в этом регионе достаточно высокая - 81% от начисленной суммы.

Постановлением Правительства Московской области от 27 декабря 2013 года № 1188/58 утверждена региональная программа "Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области". В программу включено 45 540 МКД, которые должны быть отремонтированы до 2038 года. Из них 42 717 домов (96%) выбрали способ формирования фонда - на счете регионального оператора.

В соответствии с Планом реализации региональной программы капитального ремонта[6] в 2014 г. отремонтировано 932 многоквартирных домов (ремонт включал 2-3 вида работ). В 2015 г. планируется отремонтировать 4292 многоквартирных дома. При этом, темпы фактического выполнения работ на объектах капитального ремонта близки к планируемым. Так по состоянию на 1 октября 2015 г. фактическое выполнение работ на объектах капитального ремонта составляет 83% от запланированного на 2015 г.

В соответствии с планом на 2014-2016 гг. объем финансирования работ по капитальному ремонту должен составить 24,5 млрд. рублей.

Заслуживает внимания опыт **Костромской области** в части формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах. Из пяти тысяч многоквартирных домов 61% выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в кредитной организации. Таким образом, в этом регионе формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора составляет 39%.

По оценке Минстроя России такого результата удалось добиться благодаря проведению активной разъяснительной работы среди населения. Одной из форм такой работы стало проведение на постоянной основе семинаров с участием сотрудников государственной

жилищной инспекции, председателей советов многоквартирных домов, представителей товариществ собственников жилья, управляющих организаций. Также в регионе работает "горячая линия", в рамках которой ведется постоянный прием граждан юристами, экономистами, бухгалтерами, представителями регионального оператора. Наряду с этим, при осуществлении приема проведенных работ по капитальному ремонту приглашаются представители средств массовой информации, что оказывает положительное влияние как на подрядные организации в части повышения профессионального имиджа, так и на население в части повышения информированности о результатах работы новой системы капитального ремонта.

В целом, оценивая достижения Костромской области по выполнению краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов на 31 декабря 2015 года, следует отметить высокий уровень его исполнения – 72%.

По итогам состоявшегося обсуждения в целях обеспечения распространения лучшего опыта субъектов Российской Федерации в части реализации региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и совершенствования законодательного регулирования участники парламентских слушаний **РЕКОМЕНДУЮТ:**

1. Федеральному Собранию Российской Федерации:

1.1. Провести мониторинг наличия и фактического исполнения судебных решений в субъектах Российской Федерации о проведении органами публичной власти капитального ремонта многоквартирных домов в связи с неисполнением обязанности, установленной статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

1.2. Проработать и внести в порядке реализации права законодательной инициативы изменения в Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", направленные на установление разграничения ответственности по проведению капитального ремонта многоквартирного дома между бывшими наймодателями пропорционально периоду нахождения дома в их собственности.

1.3. Проработать и внести в порядке реализации права законодательной инициативы изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и иные законодательные акты Российской Федерации в части:

закрепления особенностей финансирования реконструкции многоквартирных домов, отнесенных к объектам культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

закрепления положений, направленных на проведение мероприятий по энергоэффективности и энергосбережению при осуществлении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме посредством заключения собственниками энергосервисного договора;

закрепления обязанности субъектов Российской Федерации по установлению дифференцированного минимального размера взноса на капитальный ремонт общего

имущества в многоквартирном доме в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

конкретизации порядка и особенностей открытия, ведения и закрытия специальных счетов с учетом установления возможности:

- перевода специального счета, открытого в кредитной организации, на специальный счет регионального оператора в случаях, установленных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- сокращения срока вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете;

закрепления права субъекта Российской Федерации при определении размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, необходимого для расчета размера субсидий, предоставляемых гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с положениями статьи 159 Жилищного кодекса Российской Федерации, применять повышенный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, установленный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но не выше экономически обоснованного взноса, определяемого на основании нормативного правового акта субъекта Российской Федерации;

совершенствования положений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в части конкретизации порядка изменения способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет, со специального счета на счет регионального оператора;

совершенствования положений о порядке начисления взносов на капитальный ремонт, порядке предоставления платежных документов и учета начисленных и оплаченных взносов с учетом необходимости установления обязанности владельцев специальных счетов ежемесячно предоставлять региональному оператору сведения по формированию фондов капитального ремонта.

2. Правительству Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, иным заинтересованным федеральным органам исполнительной власти:

2.1. разработать комплекс мер, направленных на реформирование системы ценообразования при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включающий создание единой государственной базы данных, единых расценок на все виды строительного-монтажных работ и услуг с применением современных технологий и материалов, а также разработку методики формирования территориальных баз данных о стоимости материалов

с режимом мониторинга;

2.2. разработать предложения по законодательному закреплению положений, направленных на формирование автоматизированной системы объективной оценки стоимости строительства и капитального ремонта многоквартирных домов по государственному и муниципальному заказу;

2.3. разработать и утвердить правила регулирования минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, предельной стоимости работ и услуг по капитальному ремонту, а также введения на федеральном уровне контроля за ценообразованием при проведении капитального ремонта, в том числе обоснованностью устанавливаемого регионами минимального размера взноса на капитальный ремонт и предельными стоимостями работ (услуг);

2.4. рассмотреть вопрос о наделении Минстроя России полномочиями по контролю и мониторингу обоснованности устанавливаемого минимального размера взноса на капитальный ремонт и предельной стоимости работ (услуг);

2.5. провести оценку объема недофинансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в связи с установлением минимального взноса в размере ниже экономически обоснованного и обеспечить выработку мер, направленных на сокращение недофинансирования;

2.6. обеспечить реализацию системного подхода при организации и проведении государственного мониторинга технического состояния всех многоквартирных домов на территории субъектов Российской Федерации;

2.7. разработать комплекс мер организационного и финансового характера, направленных на проведение работ по замене лифтов и лифтового оборудования при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

2.8. разработать и утвердить единые правила открытия, ведения (в том числе предоставления информации по специальным счетам региональному оператору; осуществления работы с владельцами специальных счетов) и закрытия специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, российскими кредитными организациями, отвечающими требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.9. рассмотреть и учесть предложения, направленные на формирование системы планового кредитования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

установить требования о закреплении в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах информации о необходимом объеме дополнительного финансирования мероприятий посредством привлечения кредитных средств;

установить единые правила отбора кредитных организаций для предоставления заемных средств на цели проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных

домах;

установить механизмы направления заемных средств финансово устойчивому и администрируемому участнику отношений по капитальному ремонту многоквартирных домов;

закрепить порядок и особенности расходования заемных средств владельцами специальных счетов и региональным оператором;

разработать комплекс мер государственной поддержки и стимулирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с привлечением заемных средств, в том числе с учетом внедрения программ по субсидированию процентных ставок, а также софинансированию или субсидированию части фактических затрат;

2.10. обеспечить проведение в 2016 году мониторинга наличия и исполнения судебных решений в субъектах Российской Федерации по реализации органами публичной власти полномочия по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, установленного статьёй 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", в части количества решений суда, стоимости работ, сроках исполнения, включения данных домов в региональные и муниципальные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. На основании проведенного мониторинга разработать законодательные и финансовые механизмы по реализации полномочий органов публичной власти, закрепленных статьёй 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации";

2.11. довести до федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции управления имуществом, находящимся в федеральной собственности, в том числе до их территориальных органов, требование о принятии мер, направленных на ликвидацию имеющейся задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и недопущение в дальнейшем её образования.

4. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления обеспечить:

организацию системной информационно-разъяснительной работы среди граждан и организаций, а также освещение вопросов функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, предусмотрев, в том числе, еженедельные выступления должностных лиц, ответственных за реализацию программ капитального ремонта в субъекте Российской Федерации, руководителей региональных операторов в региональных средствах массовой информации, а также размещения материалов по вопросам капитального ремонта;

при появлении в средствах массовой информации негативных информационных поводов по вопросам капитального ремонта незамедлительно обеспечивать размещение комментариев по обозначенным проблемам и мерам, предпринимаемым для их решения;

принятие дополнительных мер, направленных на повышение уровня собираемости взносов

на капитальный ремонт многоквартирных домов, а также на полную и своевременную реализацию краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, исключив ситуации с переносом сроков работ на следующий год;

проведение постоянного контроля качества проводимого капитального ремонта в многоквартирных домах, в том числе за счет привлечения собственников жилья и представителей общественности;

принятие мер, направленных на ликвидацию существующей задолженности бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований по взносам на капитальный ремонт, имея в виду необходимость безусловного внесения в проекты соответствующих бюджетов средств в объеме, необходимом для оплаты взносов на капитальный ремонт по помещениям, находящимся в собственности субъекта Российской Федерации, муниципальных образований;

усиленный контроль осуществления региональными операторами закупок товаров, работ, услуг, в том числе в целях организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

сбалансированный подход к планированию проведения работ по капитальному ремонту и формированию финансовых ресурсов, необходимых для обеспечения выполнения таких работ;

установление специальных требований к сотрудникам региональных операторов и мер ответственности за их работу.

5. Органам местного самоуправления рассмотреть возможность разработки муниципальной целевой программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в порядке исполнения судебных решений по реализации полномочий органов публичной власти, установленных статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", с указанием количества домов, времени их постройки, технического состояния, приоритета по видам работ, стоимости, объемов бюджетного финансирования.