

## ПРОТОКОЛ № 2

### заседания Общественного совета при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальном ремонту».

**Дата проведения:** 19 апреля 2024 года

**Место проведения:** ул. Пушкинская, д. 174

**Время проведения:** 14:00 часов

**Форма проведения:** очное присутствие с использованием ВКС

На заседании присутствуют:

#### **Председатель Общественного совета**

1. **Макаров Александр Иванович** – председатель комиссии по вопросам ЖКХ и благоустройства Общественной палаты города Новочеркаска

#### **Члены Общественного совета**

2. **Вальтер Борис Александрович** – заместитель председателя комитета Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи
3. **Гудадзе Гоча Ревазович** – председатель комитета по ЖКХ и жилищному реформированию Ростовского областного отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства "ОПОРА РОССИИ"
4. **Евсеева Татьяна Владимировна** – директор ООО "Стройком"
5. **Меренков Борис Леонидович** – руководитель сектора ЖКХ и ТОС Общественной палаты города Волгодонска
6. **Назаренко Александр Федорович** – ведущий инженер по строительному контролю муниципального бюджетного учреждения Аксайского района "Райстройзаказчик"
7. **Соловьев Павел Андреевич** – директор ООО УК "Возрождение ЖКХ"

#### **Приглашенные лица:**

8. **Орлов Сергей Петрович** – первый заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

**Некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту»**

9. **Шереметьева Дарья Олеговна** – временно исполняющий обязанности директора НКО «Фонд капитального ремонта Ростовской области»
10. **Калинина Валентина Александровна** – заместитель директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта Ростовской области»

Все члены Общественного совета извещены о времени и месте его проведения. Присутствуют 7 из 9 членов Общественного совета, кворум имеется. Заседание Общественного совета является правомочным.

**Повестка дня заседания:**

1. Об утверждении плана работы Общественного совета на 2024 год.
2. О применении Порядка использования на возвратной основе средств фондов капитального ремонта, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, для финансирования капитального ремонта в других МКД.
3. Об утверждении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2025 год.
4. Об установлении минимального размера взноса на очередной год реализации Региональной программы на основе размера такого взноса в предшествующий год с применением повышающего коэффициента на уровне индекса потребительских цен, установленного в Ростовской области.

**По первому вопросу слушали:** председателя Общественного совета Макарова А.И.

Сегодня мы проводим второе заседание Общественного совета при некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту». На первом заседании был определен срок для направления предложений для формирования плана работы Общественного совета. Поступившие предложения обобщили, проект плана работы Общественного совета в 2024 году подготовлен и представлен на рассмотрение.

Проект решения: принять представленный проект плана работы Общественного совета за основу, доработать в части механизмов реализации отдельных пунктов, предложения по корректировке направить в срок до 27 апреля 2024 года.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	7
	«против»	0
	«воздержались»	0

**Принято решение:** принять представленный проект плана работы Общественного совета за основу, доработать в части механизмов реализации отдельных пунктов, предложения по корректировке направить в срок до 27 апреля 2024 года.

**По второму вопросу слушали** заместителя директора НКО «Фонд капитального ремонта» Калинину В.А.

Одна из острых проблем, влияющих на финансовую устойчивость Регионального оператора – порядок использования Фондом для оплаты работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах средств, которые уплачены собственниками помещений других домов, предусмотренный ч. 4 ст. 179 ЖК РФ. Выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в первые годы реализации региональных программ без применения заимствованных средств было невыполнимой задачей по причине того, что объем аккумулируемых взносов на капитальный ремонт в пределах одного многоквартирного дома был не достаточен для оплаты даже одного вида работ.

Указанные положения ЖК РФ были предметом проверки в Конституционном Суде РФ, который признал не противоречащей Конституции РФ ч. 4 ст. 179 ЖК РФ как обеспечивающую обращаемость средств фонда капитального ремонта, которая позволяет оптимальным образом использовать средства фондов капитального ремонта и защитить их от обесценивания вследствие инфляционных процессов.

Однако Конституционным Судом было указано, что региональный оператор распоряжается этими средствами на основе принципа возвратности, предполагающего, что возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер собранных средств, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт, подлежащих уплате собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Проведенный Фондом анализ заимствованных средств, израсходованных для финансирования капитального ремонта общего имущества в 2014-2023 гг. свидетельствует, что в настоящее время объем заимствованных средств составляет 20 852 млн руб., из них 13 743 млн руб. не будут возвращены в период действия Региональной программы. В качестве возможных вариантов решения описанной проблемы можно предложить следующие:

- продление срока действия Региональной программы;
- особый порядок принятия решений о выполнении работ, которые не обеспечены необходимым объемом денежных средств на момент принятия таких решений (перенос сроков выполнения работ);
- повышение взноса / установление дополнительного взноса для собственников тех домов, которые не обеспечивают возвратность;
- предоставление региональному оператору мер финансовой поддержки за счет средств областного бюджета и (или) местных бюджетов тех муниципальных образований, на территории которых находятся МКД, в которых не обеспечивается возвратность.

Предлагается проект решения: изучить данный вопрос, проработать доступные механизмы, вынести на обсуждение заседания Общественного совета.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	7
	«против»	0
	«воздержались»	0

**Принято решение:** изучить вопрос использования Фондом на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, для финансирования капитального ремонта в других МКД, проработать доступные механизмы соблюдения принципа возвратности, вынести предложения на очередное заседание Общественного совета.

**По третьему вопросу слушали** врио директора НКО «Фонд капитального ремонта Ростовской области» Шереметьеву Д.О.

В соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта РФ.

В Ростовской области размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается в приложениях к постановлению Правительства РО от 28.06.2013 N 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

Российская экономика в начале 2022 года столкнулась с большим количеством вызовов и серьезных потрясений. Введение санкций в отношении реального сектора, частичное разрушение существующих торговых связей, ужесточение денежно-кредитной политики привело к заметному росту цен, в том числе в строительной отрасли. Поэтому размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту пересматривался ежегодно (с применением индекса инфляции).

В настоящее время Фондом подготовлены расчеты для утверждения размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2025 год, который предложен вам для рассмотрения. Работа по установлению предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту должна быть завершена к июню 2024 года с тем, чтобы оформить и направить в августе этого года предложения по капитальному ремонту, которые Фонд обязан направить жителям домов, которые включены в краткосрочный план 2025 года.

Предлагается проект решения: изучить представленные расчеты, подготовить предложения и рекомендации, вынести на очередное заседание Общественного совета.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	7
	«против»	0
	«воздержались»	0

**Принято решение:** изучить представленные расчеты для утверждения размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2025 год, подготовить предложения и рекомендации, вынести на очередное заседание Общественного совета.

**По четвертому вопросу слушали** врио директора НКО «Фонд капитального ремонта Ростовской области» Шереметьеву Д.О.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции органов государственной власти субъекта РФ. Согласно ст. 6 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Ростовской области в соответствии с Методическими рекомендациями по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт (утв. Приказом Минстроя России от 27.06.2016 № 454/пр).

Действующий в настоящее время на территории Ростовской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 12,61 руб. на один кв. м. общей площади помещения в многоквартирном доме установлен постановлением Правительства Ростовской области от 22.02.2022 № 87, вступившим в силу с 01.03.2022.

Несоответствие запланированного объема работ в Региональной программе по проведению капитального ремонта общего имущества прогнозируемому поступлению взносов на капитальный ремонт влияет на финансовую устойчивость Фонда, влечет риски неисполнения Региональной программы капитального ремонта в полном объеме. Например: в Краткосрочный план капитального ремонта на 2024 год включено 2 170 МКД (4 633 работ / услуг) общей стоимостью 6 500 млн руб. (без учета дополнительно выполняемых работ по ремонту систем газоснабжения 2020-2024 гг.). Прогнозируемое поступление взносов на капитальный ремонт по многоквартирным домам, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, при сохранении текущего уровня взносов в 2024 году составит 4 980 млн руб.

Практика и подход в различных регионах очень различаются: в Свердловской области, например, взнос был увеличен в 2023 году сразу на 40 %, в связи с этим в 2024 году повышения не будет. В многих регионах взнос повышен с 01.01.2024 на уровень инфляции.

Субъект	Размер взноса в 2024 году	Размер индексации
Челябинская область	11,80	5,30 %
Город Санкт-Петербург	12,69-13,63	4,95 %
республика Адыгея	8,45	7,00 %

Предлагается проект решения: принять представленную информацию к сведению, рекомендовать Фонду инициировать в органах исполнительной власти Ростовской области работу по повышению минимального размера взноса на капитальный ремонт с применением индекса потребительских цен, установленного в Ростовской области.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	1

**Принято решение:** рекомендовать Фонду инициировать в органах исполнительной власти Ростовской области работу по повышению минимального размера взноса на капитальный ремонт с применением повышающего коэффициента на уровне индекса потребительских цен, установленного в Ростовской области.

Председатель Общественного совета

  
\_\_\_\_\_ А.И. Макаров

Ответственный секретарь Общественного совета

  
\_\_\_\_\_ П.А. Соловьев