

**ПРОТОКОЛ № 5**  
**заседания Общественного совета при Некоммерческой организации**  
**«Ростовский областной общественно полезный фонд содействия**  
**капитальному ремонту».**

**Дата проведения:** 18 декабря 2024 года.

**Время проведения:** с 11:00 до 12:30.

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

**Форма проведения:** очное присутствие.

На заседании присутствуют:

**Председатель Общественного совета:**

1. **Макаров Александр Иванович** – заместитель председателя комиссии Общественной палаты Ростовской области 5 состава по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре, ЖКХ, экологии, строительству и дорогам, председатель комиссии по вопросам ЖКХ и благоустройства Общественной палаты города Новочеркаска 5-го созыва

**Члены Общественного совета:**

2. **Вальтер Борис Александрович** – заместитель председателя комитета Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи, депутат Законодательного Собрания Ростовской области VI-VII созывов
3. **Гудадзе Гоча Резванович** – директор ООО «Уровень», заместитель директора ООО «Жилкомресурс», заместитель директора ООО «Тактика», председатель комитета по ЖКХ и жилищному реформированию Ростовского областного отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», заместитель председателя Общественного совета при министерстве ЖКХ Ростовской области, член рабочей группы по мониторингу исполнения законодательства в сфере управления МКД, член Совета Руководителей Кировского района г.Ростова-на-Дону
4. **Евсеева Татьяна Владимировна** – директор ООО «Стройком», член Общественного совета при Государственной жилищной инспекции Ростовской области
5. **Королев Валерий Сергеевич** – начальник управления инвестиций и инноваций союза «Торгово-промышленная палата Ростовской области», руководитель ТОС «Сельмаш», председатель правления ТСЖ «Сельмашевец», член Общественного совета при Ростовском УФАС России

6. **Соловьев Павел Андреевич** – директор по развитию ООО УК «Возрождение ЖКХ», член Общественного совета при министерстве ЖКХ Ростовской области, председатель совета многоквартирного дома

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

7. **Шереметьева Дарья Олеговна** – врио директора НКО «Фонд капитального ремонта»
8. **Калинина Валентина Александровна** – заместитель директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта»

**Приглашенные лица:**

9. **Орлов Сергей Петрович** – ио министра ЖКХ Ростовской области
10. **Филонич Александр Александрович** – начальник управления реформирования жилищного хозяйства министерства ЖКХ Ростовской области

Все члены Общественного совета извещены о времени и месте его проведения. Присутствуют 6 из 9 членов Общественного совета, кворум имеется. Заседание Общественного совета является правомочным.

**Повестка дня заседания:**

1. Доклад о предварительных итогах деятельности НКО «Фонд капитального ремонта» за 2024 год, о поставленных перед региональным оператором задачах на 2025 год. Докладчик Шереметьева Дарья Олеговна.

2. Доклад о предварительных итогах деятельности Общественного совета при Фонде за 2024 год. Докладчик Макаров Александр Иванович.

3. Разработка проекта плана работы Общественного совета при Фонде на 2025 год. Докладчик Макаров Александр Иванович.

4. Состав Общественного совета при Фонде. Докладчик Макаров Александр Иванович.

5. Информирование НКО «Фонда капитального ремонта» о проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, в ходе реализации Региональной программы и краткосрочных планов по ее выполнению.

Докладчик Соловьев Павел Андреевич по проблемам:

- повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке;

- повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №17/38 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, подтверждение собственниками помещений трат с прежнего специального счета, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке.

Докладчик Евсеева Татьяна Владимировна по проблемам:

- изменение проекта и увеличение в ходе выполнения капитального ремонта газового хозяйства, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений, на примере МКД №11/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва.

6. Доклад о ходе рассмотрения поступивших в адрес Общественного совета при Фонде обращений граждан. Докладчик Соловьев Павел Андреевич.

**Вопрос 1. Доклад о предварительных итогах деятельности НКО «Фонд капитального ремонта» за 2024 год, о поставленных перед региональным оператором задачах на 2025 год.**

**По первому вопросу слушали:** врио директора НКО «Фонд капитального ремонта Шереметьеву Д.О.

Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области входит в первую десятку по объему (количеству) многоквартирных домов, поскольку охватывает 18 597 домов общей площадью 61,2 млн. кв. м., в том числе формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора более 14 тысяч многоквартирных домов и на специальном счете более 4 тысяч многоквартирных домов.

За время действия Региональной программы количество многоквартирных домов, включенных в ежегодные планы, выросло кратно. Например, если в 2015 году к ремонту было запланировано 228 МКД, в 2017 – 775 МКД, в 2023 году в план было включено 2015 МКД. За период действия Региональной программы выполнены ремонты более 8 тысяч систем, конструктивных элементов, кол-во МКД по годам:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
228	543	775	955	1 153	1 108	1 181	1 115	1 448

В 2024 году полностью завершены переходящие договоры 2023 года. Согласно краткосрочному плану на 2024 год предусмотрен капитальный ремонт в 1 752 МКД (3 243 систем). Из 1752 МКД полностью завершены работы 762 МКД, что составляет 43,4%. На текущую дату из планируемых 1351 МКД (без учета газа - чистый газ 401 МКД) завершены работы в 756 МКД, что составляет 55,9 %.

Приоритет по выполняемым работам отдан замене отработавшего свой срок эксплуатации лифтового оборудования и ремонту систем газоснабжения.

Согласно краткосрочному плану в 2024 году проведены работы по замене лифтового оборудования в 50 МКД (119 ед.). Заключен договор ГВ-01-24 от 27.09.2024 на выполнение работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов в 65 МКД (185 ед.) со сроком выполнения 2025 год.

С 2022 года Фонд активно начал работу по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения: это один из самых технически сложных видов капитального ремонта. Ремонт и замена отслужившего газового оборудования направлена на повышение уровня безопасности и надежности газовых систем многоквартирных домов. За 2022 – 2023 – 2024 гг. выполнено:

краткосрочный план	по плану	договоры заключены	выполнено	в работе
2021 года	204	204	197	7
2022 года	251	251	238	13
2023 года	365	365 (16 ПСД)	264	101
2024 года	535	535 (23 ПСД)	4	531
<b>всего</b>		1 355		

2020 года	490	457 МКД размещены аукционы на разработку ПСД
2025 года	728	

Фондом с 2023 года осуществляются закупки работ по капитальному ремонту инженерных систем путем объединения в один предмет договора выполнения работ по оценке состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (закупка 2 в 1 - (ПИР+СМР).

Выполнение работ по капитальному ремонту в рамках таких договоров имеет ряд преимуществ:

- оптимизация сроков проведения закупочных процедур и, как следствие, сокращение сроков выполнения работ;
- активное взаимодействие подрядчика с жителями многоквартирного дома на стадии оценки;
- уточнение фактического наличия (отсутствия) систем в МКД;
- упрощение взаимодействия подрядчика с заказчиком при составлении проектно-сметной документации и дальнейшей ее реализации, в том числе внесение изменений.

Необходимо обозначить проблемы, существующие при исполнении Региональной программы:

#### *1. Срок действия Региональной программы.*

В Ростовской области Региональная программа утверждена со сроком исполнения 35 лет, т.е. до 2049 года. В настоящее время остро стоит вопрос о продлении срока действия Региональной программы, поскольку введенные в эксплуатацию новостройки уже включаются в Региональную программу с нарушением утвержденного нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов и систем (на 2049 год - менее 30 лет).

В случае увеличения срока действия Региональной программы обеспечивается соблюдение принципа возвратности средств на счет регионального оператора, улучшаются показатели финансовой устойчивости Фонда.

#### *2. Неравномерное распределение нагрузки по годам реализации Региональной программы.*

Практика реализации региональных программ капитального ремонта по всей России показала, что жесткая фиксация сроков выполнения работ в долгосрочных программах неэффективна. А некачественное планирование ведет к неэффективному расходованию средств собственников.

Федеральным законодателем нам был дан инструмент для решения этой задачи - принят Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», который вступил в силу с 01 сентября 2024 года. Поправки касаются оценки технического состояния многоквартирных домов, результаты которого будут являться основанием для внесения изменений в программу и переноса сроков капремонта (как вправо, так и влево).

В региональное законодательство (областной закон № 1101-ЗС) уже внесены соответствующие поправки, теперь требуется разработать и утвердить несколько подзаконных актов, в т.ч. порядок проведения эксплуатационного контроля, порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

#### *3. Капитальный ремонт объектов культурного наследия.*

В Перечень объектов культурного наследия в Ростовской области включено почти 2 000 объектов, из них 378 являются многоквартирными домами.

В Федеральный закон «Об объектах культурного наследия» были внесены изменения (Федеральный закон от 24.07.2023 N 365), которые вступили в силу с 01 сентября 2023 года. Данными изменениями было проведено разграничение:

- работы по капитальному ремонту в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, затрагивающие предмет охраны, выполняются путем проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- в остальных случаях - если многоквартирный дом является объектом культурного наследия, но предмет охраны не определен, либо работы по капитальному ремонту не затрагивают предмет охраны или многоквартирный дом включён в перечень выявленных ОКН, то работы проводятся по общим правилам жилищного законодательства.

Проблема правоприменения на уровне региона парализовала благие начинания на федеральном уровне - упрощенные процедуры для МКД, в которых не затрагивается предмет охраны, в области не работают, для тех МКД, где затрагивают - задание в комитете по охране ОКН оформить невозможно.

4. Энергоэффективность капитального ремонта теплоснабжения (установка систем погодного регулирования).

В управляющих организациях отсутствуют специалисты, которые умеют их обслуживать, в качестве возможного решения проблемы стоит рассмотреть организацию обучения персонала с привлечением завода-изготовителя.

5. Размер вноса на капитальный ремонт.

Размер вноса на капитальный ремонт в Ростовской области в настоящее время составляет 14,08 руб. на 1 кв.м. (установлен с 01 июля 2024 года), что является средним показателем по России. Данный уровень очень далек от экономически обоснованного (т.е. необходимого для покрытия всех расходов).

Несоответствие первоначального размера вноса на капитальный ремонт экономически обоснованному, а также длительное отсутствие индексации приводят к разбалансированности Региональной программы капитального ремонта, дефициту средств для оплаты работ по капитальному ремонту и угрожают финансовой устойчивости регионального оператора.

Минстрой России рекомендует осуществлять ежегодное изменение минимального размера вноса в размере не менее, чем на индекс потребительских цен, установленный в субъекте.

Прогноз собираемости на 2024 год – 5 млрд рублей.

Уровень собираемости взносов по счету Регионального оператора составил:

- по итогам 9 месяцев - 91,21%;
- за сентябрь 2024 года – 103,89%, октябрь 2024 года – 93,7%.

6. Недостаточность средств для оплаты госпошлины при востребовании задолженности по взносам.

Региональным оператором осуществляются мероприятия, направленные на повышение уровня собираемости по взносам на капитальный ремонт.

1) Досудебная работа – претензии /предупреждения:

		количество претензий	Сумма, млн руб.
физические лица	1 квартал	55 753	2 376
	2 квартал	54 459	2 414
	3 квартал	55 201	2 502

	Кол-во	Сумма, млн руб.
муниципальные и государственные органы и учреждения	14 (1 147 лицевых счетов)	20,77
юр лиц и индивидуальных предпринимателей	44	26,46
всего	58	47,23

2) Судебная работа - приказное и исковое производство:

производство	2021		2022		2023		2024	
	кол-во	сумма, млн руб.	кол-во	сумма, млн руб.	кол-во	сумма, млн руб.	кол-во	сумма, млн руб.
приказное	6 257	93,3	12 229	252,01	11 582	252,13	14 166	564,01
исковое	427	10,3	329	7,32	452	30,58	1 337	43,29
всего	6 684	103,6	12 558	259,33	12 034	282,71	15 503	607,30

Главной проблемой при востребовании задолженности является недостаточность средств для оплаты госпошлины. Финансовым планом Фонда на 2024 год по подстатье «Госпошлина, оплата судебных расходов по взысканию взносов на капитальный ремонт» было предусмотрено 3,9 млн руб., что позволило за 7 месяцев 2024 года направить в суды более 6 тысяч заявлений о выдаче судебных приказов и исковых заявлений на общую сумму задолженности более 180 млн руб. и поддерживать показатель собираемости взносов на капитальный ремонт в Ростовской области на уровне 91,2 %.

В связи с исчерпанием лимитов бюджетного финансирования Фондом с августа 2024 года заявления о выдаче судебных приказов и исковые заявления о взыскании взносов на капитальный ремонт подаются в соответствии со ст. 90 ГПК РФ с ходатайством о предоставлении отсрочки уплаты государственной пошлины до окончания рассмотрения дела.

За период с 01.08.2024 по настоящее время Фондом с заявлением о предоставлении отсрочки уплаты госпошлины подано 8 123 заявления о выдаче судебных приказов и исковых заявления о взыскании взносов на капитальный ремонт на сумму 308,35 млн. руб., из которых рассмотрено и выдано чуть более 100 судебных приказов на сумму 3,79 млн. руб., остальные возвращены в связи с отказом в удовлетворении ходатайств об отсрочке в уплате госпошлины.

3) Принудительное взыскание - исполнительное производство, взаимодействие с ФССП:

	2022		2023		2024	
	кол-во	сумма, млн руб.	кол-во	сумма, млн руб.	кол-во	сумма, млн руб.
направлено	6 976	104,96	6 543	132,22	7 133	220,47
получено	41,50 млн руб.		50,19 млн. руб.		99,47 млн руб.	

4) Иные мероприятия, направленные на снижение задолженности.

С декабря 2023 года по февраль 2024 года при поддержке Губернатора Ростовской области Фондом была проведена акция «Заплати долг и живи без пени», которая вызвала очень живой отклик жителей региона: в акции приняли участие владельцы 35 тыс. лицевых счетов. Общий объем задолженности, охваченный акцией, составил 116,35 млн руб., из них задолженность за сроками исковой давности составляет 60,49 млн руб. Собственниками добровольно погашена задолженность в размере 95,26 млн руб., в т.ч. за сроками исковой давности 60,49 млн руб.

В качестве поощрения участникам акции списывается начисленные пени в размере 21,09 млн руб., в т.ч. за сроками исковой давности 13,5 млн руб.

Финансирование капремонта – обязанность собственников плюс субсидиарная ответственность регионов. Закладывая основы системы капитального ремонта, федеральный законодатель предусмотрел, что бремя содержания не должно ложиться на плечи собственников, система сможет эффективно функционировать только при условии мер государственной и муниципальной поддержки.

По состоянию на 18.12.2024 кредиторская задолженность Фонда перед подрядными организациями по договорам, заключенным в целях исполнения Региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, составляет 992 780 289,47 руб., в том числе по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии со статьей 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации – 693 905 895,59 руб., по капитальному ремонту газоснабжения в МКД – 298 874 393,88 руб.

Предстоящие расходы Фонда, подлежащие исполнению в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта МКД со счета регионального оператора на специальные счета, составляют 188 063 861,08 руб.

При этом по состоянию на 18.12.2024 остаток денежных средств на счете регионального оператора составляет 180 618 909,29 руб. В соответствии с п. 10 ст. 11 Областного закона 1101-3С неснижаемый остаток на счете регионального оператора на 01.01.2025 года должен составлять 240 230 000,00 руб.

Учитывая наличие дефицита средств на оплату выполненных работ по капитальному ремонту, остро стоит вопрос о выделении дополнительного финансирования за счет областного бюджета.

Для дальнейшей контрактации краткосрочного плана 2025 года, а также учитывая стоимость работ по переходящим объектам, плановая нагрузка на счет регионального оператора в 2025 году составит 12,68 млрд руб. при прогнозной собираемости взносов 5,2 млрд руб.

**По первому вопросу** председателем Общественного совета Макаровым А.И. предложено: принять доклад о предварительных итогах деятельности НКО «Фонд капитального ремонта» за 2024 год, о поставленных перед региональным оператором задачах на 2025 год к сведению.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за»	6
«против»	0
«воздержались»	0

**По первому вопросу принято решение:** принять доклад о предварительных итогах деятельности НКО «Фонд капитального ремонта» за 2024 год, о поставленных перед региональным оператором задачах на 2025 год к сведению.

**Вопрос 2. Доклад о предварительных итогах деятельности Общественного совета при Фонде за 2024 год.**

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

Действующий состав Общественного совета при Фонде утвержден приказом врио директора Фонда 08.02.2024.

В соответствии с положением об Общественном совете при Фонде первое организационное заседание проведено 01.03.2024. На данном заседании выбран председатель, заместитель председателя и ответственный секретарь Общественного совета, заслушан и принят к сведению отчет врио директора Фонда об итогах работы регионального оператора в 2023 году. Также на данном заседании представлен проект плана работы Общественного совета на 2024 год.

Второе заседание Общественного совета проведено 19.04.2024, на повестке заседания стояли вопросы, влияющие на устойчивость регионального оператора, такие как размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, принцип возвратности средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов, применение для минимального размера взноса на капитальный ремонт повышающего коэффициента на уровне индекса потребительских цен.

Третье заседание проведено 03.06.2024, на нем были рассмотрены поступившие предложения по плану работы Общественного совета на 2024 год, утверждена его итоговая редакция. Региональным оператором анонсировано ознакомление совета с положительным опытом реализации порядка использования средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов, обсуждена перспектива расширения на уровне субъекта РФ перечня видов работ и услуг по капитальному ремонту, финансирование которых возможно исходя из минимального размера взноса. Членам Общественного совета поручено организовать на местах разъяснительную работу с жителями многоквартирных домов по вопросам капитального ремонта общего имущества.

Четвертое заседание общественного совета проведено 12.09.2024, поднят вопрос правовых оснований деятельности Общественного совета и его полномочий в целях повышения его статуса от рекомендательного совещательного органа к органу, обеспечивающему осуществление полноценного общественного контроля за деятельностью регионального оператора. Членами совета заслушан доклад регионального оператора о проблемах, возникающих при востребовании задолженности собственников помещений в многоквартирных домах по взносам в судебном порядке. В качестве решения проблемы недостаточности закладываемых средств на уплату государственной пошлины при востребовании задолженности региональному оператору дана рекомендация выступить через Законодательное собрание Ростовской области с законодательной инициативой внесения в статью 333.35 Налогового кодекса РФ изменений, включающих регионального оператора фонда капитального ремонта в перечень организаций, освобожденных от уплаты государственной пошлины. Также в ходе заседания региональный оператор проинформирован членами совета о проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, при реализации Региональной программы и краткосрочных планов, по итогам обсуждения советом сформированы соответствующие рекомендации в адрес регионального оператора.

За время работы нового состава члены Общественного совета присутствовали в качестве слушателей в четырех судебных заседаниях, касающихся денежных средств специальных счетов фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

В соответствии с планом работ членами совета проведено четыре информационных собрания с собственниками помещений в многоквартирных домах:

- по вопросу отсутствия многоквартирного дома в Региональной программе;
- по вопросу повторного выставления региональным оператором собственниками помещений уже внесенных ранее взносов;
- по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- по вопросу изменения владельца специального счета.

На рассмотрении Общественного совета в настоящий момент находится четыре обращения граждан:

- по вопросу устранения недостатков выполненного капитального ремонта в течение гарантийного срока;
- по вопросу востребования остатков прежнего специального счета, владельцем которого выступало ликвидированное товарищество собственников жилья, на новый специальный счет, владельцем которого выступает региональный оператор;
- по вопросу невыполнения капитального ремонта крыши встроенного в многоквартирный дом нежилого помещения;
- по вопросу изменения проекта и увеличения протяженности газовых сетей, входящих в состав общего имущества, в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Произведен один комиссионный выезд на многоквартирный дом в целях осуществления контроля за ходом выполнения капитального ремонта теплоснабжения.

Сегодня проходит пятое заседание Общественного совета, заключительное в этом году, в рамках которого региональный оператор будет проинформирован об очередных проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах при реализации Региональной программы, и о возможных вариантах их решения.



**По второму вопросу** председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** принять доклад о предварительных итогах деятельности Общественного совета при Фонде за 2024 год к сведению.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

**По второму вопросу принято решение:** принять доклад о предварительных итогах деятельности Общественного совета при Фонде за 2024 год к сведению.

**Вопрос 3. Разработка проекта плана работы Общественного совета при Фонде на 2025 год.**

**По третьему вопросу** председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** в качестве основы использовать план работы на 2024 год, членам Общественного совета подготовить и направить ответственному секретарю предложения по его изменению, проект плана работ с учетом поступивших предложений рассмотреть на первом заседании 2025 года.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

**По третьему вопросу принято решение:** в качестве основы использовать план работы на 2024 год, членам Общественного совета подготовить и направить ответственному секретарю предложения по его изменению, проект плана работ с учетом поступивших предложений рассмотреть на первом заседании 2025 года.

**Вопрос 4. Состав Общественного совета при Фонде.**

**По четвертому вопросу слушали:** председателя Общественного совета Макарова А.И. о том, что начальником отдела строительства, ремонта, ЖКХ и транспорта Администрации Октябрьского района Ростовской области Сухоруковой Софьей Сергеевной подано заявление об исключении ее из состава Общественного совета. Таким образом, численный состав Совета снизится с 9 до 8 членов при установленном положении об Общественном совете лимите в 20 человек. По мнению председателя, состав Общественного совета необходимо восполнить или увеличить за счет экспертов, осуществляющих техническое обследование, а также за счет представителей управляющих организаций, наиболее часто и близко сталкивающихся с капитальным ремонтом многоквартирных домов и знающих проблемы, которые возникают у собственников помещений при реализации Региональной программы.

**По четвертому вопросу** председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** к первому заседанию Общественного совета в 2025 году определиться с экспертами в области технического обследования и представителями управляющих организаций, в которых Совет испытывает потребность для продуктивной работы, вопрос состава Совета рассмотреть повторно на первом заседании 2025 года.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

**По четвертому вопросу принято решение:** к первому заседанию Общественного совета в 2025 году определиться с экспертами в области технического обследования и представителями управляющих организаций, в которых Совет испытывает потребность для продуктивной работы, вопрос состава Совета рассмотреть повторно на первом заседании 2025 года.

**Вопрос 5. Информирование НКО «Фонда капитального ремонта» о проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, в ходе реализации Региональной программы и краткосрочных планов по ее выполнению.**

**Проблема 5.1. Повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке.**

По проблеме 5.1 слушали: члена Общественного совета Соловьева П.А. о том, что до 24.08.2021 собственники помещений в МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону формировали фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выступало ТСЖ «Домики». 24.08.2021 ТСЖ «Домики» исключено из ЕГРЮЛ как недействующее юридическое лицо.

07.02.2023 собственники помещений приняли решение о смене владельца специального счета фонда капитального ремонта на регионального оператора, однако региональный оператор отказал в исполнении решения общего собрания с ссылкой на ч.8 ст.175 ЖК РФ, согласно которой указанное решение должно было быть принято и реализовано собственниками помещений не позднее чем в течение двух месяцев с даты ликвидации прежнего владельца специального счета.

Собственники помещений в порядке, определенном ч.9 ст.175 ЖК РФ, получили решение органа местного самоуправления только 20.06.2023, согласно нему новым владельцем специального счета фонда капитального ремонта определен региональный оператор. Фактически специальный счет открыт 11.09.2023 в том же отделении банка, где ранее был открыт специальный счет прежним владельцем. Ввиду неполучения остатков с прежнего специального счета, региональный оператор предъявил собственникам помещений к оплате взносы за весь период действия региональной программы (с 2014 года), а также пеню на выставленную сумму задолженности.

Собственники помещений обратились в банк, который сообщил, что переведет остатки денежных средств в размере 2,6 млн.руб. с прежнего специального счета на новый специальный счет в досудебном порядке на основании решения собрания.

06.10.2023 собственники помещений приняли запрошенное ПАО «Сбербанк России» решение и направили протокол общего собрания в банк, однако 02.12.2023 ПАО «Сбербанк России» отказало в исполнении указанного решения, предложив обратиться с исковым заявлением в суд.

14.12.2023 новый владелец специального счета (НКО «Фонд капитального ремонта») в порядке, определенном ч.5 ст.176 ЖК РФ, обратился в Арбитражный суд Ростовской области с соответствующим исковым заявлением к ПАО «Сбербанк России» (дело №А53-46160/2023).

12.04.2024 Государственная жилищная инспекция Ростовской области в порядке, определенном ч.8 ст.173 ЖК РФ, уведомила регионального оператора о том, что по состоянию на 18.04.2024 размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома составляет менее 50% от суммы начисленных взносов, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления (т.е. в срок до 12.09.2024) и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок (смена способа формирования фонда капитального ремонта через решение органа местного самоуправления путем прекращения его формирования на специальном счете и начале его формирования на счете регионального оператора).

22.04.2024 региональный оператор в порядке, предусмотренном ч.9 ст.173 ЖК РФ, на оборотной стороне платежного документа на уплату взносов уведомил собственников помещений о том, что по состоянию на 18.04.2024 размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее 50% от суммы начисленных взносов (начислено 3 522 928,79 руб., оплачено 311 732,84 руб., задолженность к погашению составляет 3 211 195,95 руб.).

Согласно картотеке дел Арбитражного суда Ростовской области 04.03.2024 региональным оператором подано ходатайство об истребовании выписки банка по расчетному счету, 11.04.2024 ответчиком приобщены к делу дополнительные документы, 12.04.2024 истец подал ходатайство об ознакомлении с материалами дела.

Таким образом, по состоянию на 22.04.2024 региональному оператору было известно о факте уплаты собственниками помещений на прежний специальный счет взносов в размере 2 607 059,92 руб. Учитывая указанную сумму, реальный процент сбора в фонд капитального ремонта рассматриваемого МКД на 18.04.2024 составлял 83% (начислено 3 522 928,79 руб., оплачено 2 918 792,76 руб., задолженность 604 136,03 руб.).

У собственников помещений, учитывая предоставление 12.04.2024 ответчиком необходимых для рассмотрения судом исковых требований документов, появилась возможность получить перевод денежных средств с прежнего специального счета на новый в установленный ч.8 ст.173 ЖК РФ срок (до 12.09.2024), избежав тем самым лишения специального счета - принудительную смену способа формирования фонда капитального ремонта через решение органа местного самоуправления.

Согласно картотеке дел Арбитражного суда Ростовской области 23.04.2024 истец вновь подал ходатайство об ознакомлении с материалами дела, 07.05.2024 уточнил свои исковые требования, однако 21.05.2024 в судебное заседание не явился, что привело к отложению судебного разбирательства до 01.07.2024.

Собственниками помещений в действиях регионального оператора усмотрено умышленное затягивание рассмотрения дела с целью вынесения по нему решения после установленного ч.8 ст.173 ЖК РФ срока и лишения многоквартирного дома специального счета фонда капитального ремонта через решение органа местного самоуправления. Собственники помещений обратились к Общественному совету при Фонде с целью осуществления общественного контроля.

Общественный совет при Фонде во исполнение п.1 плана работ обеспечил явку своего представителя в качестве слушателя на судебные заседания по рассматриваемому делу 01.07.2024 (судебное разбирательство отложено до 20.08.2024 ввиду необходимости уточнения исковых требований истцом), 20.08.2024 (судебное разбирательство отложено до 24.09.2024 ввиду уточнения исковых требований истцом), 24.09.2024 (перерыв в судебном заседании до 07.10.2024), 07.10.2024 (истцом заявлено уточнение исковых требований, исковые требования удовлетворены).

15.10.2024 по делу изготовлено мотивированное решение, 20.11.2024 решение суда ответчиком было исполнено, денежные средства в размере 2 634 196,37 руб. поступили на новый специальный счет. Однако поступление денежных средств произошло позже срока, определенного ч.8 ст.173 ЖК РФ, таким образом, несмотря на погашение обозначенной органом государственного жилищного надзора задолженности в полном объеме органом местного самоуправления неизбежно в отношении рассматриваемого многоквартирного дома будет принято решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта путем прекращения его формирования на специальном счете и начале его формирования на счете регионального оператора.

Необходимо отметить, что присутствие на заседаниях в качестве слушателя позволило Общественному совету при Фонде опровергнуть предположение собственников помещений об умышленном затягивании рассмотрения дела. Причиной неоднократных отложений судебного разбирательства, перерывов в судебном заседании стало обжалование ПАО «Сбербанк России» в суде апелляционной инстанции решения Арбитражного суда Ростовской области по иску НКО «Фонд капитального ремонта» по аналогичным обстоятельствам в отношении остатка денежных средств специального счета фонда капитального ремонта МКД №19 по ул.Греческая г.Таганрог, владельцем которого выступало ООО «ЭлитСервис» (дело №А53-46160/2023). Согласно картотеке дел Арбитражного суда Ростовской области: 16.10.2023 подан иск, 07.02.2024 судебное разбирательство отложено в связи с необходимостью истцу пояснить исковые требования с

учётом возражений ответчика, 11.03.2024 судебное разбирательство отложено ввиду истребования у банка выписки по счету, 22.04.2024 судебное разбирательство отложено, 28.05.2024 судебное разбирательство отложено, 10.06.2024 судебное разбирательство отложено ввиду уточнения истцом исковых требований, 19.06.2024 уточнение исковых требований, исковые требования судом первой инстанции удовлетворены, 29.07.2024 подана апелляционная жалоба, 08.10.2024 определением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения, 16.10.2024 заявление ответчика о разъяснении судебного акта, 06.11.2024 отказ ответчику судом первой инстанции в разъяснении судебного акта.

На данном заседании Общественного совета рассмотрен частный случай, однако ликвидация владельца специального счета и, как следствие, невозможность исполнения им обязанности по подаче заявления в банк о расторжении договора специального счета и о перечислении остатка денежных средств носят не единичный характер.

При этом востребование остатков специального счета в судебном порядке длится дольше пятимесячного срока, установленного ч.8 ст.173 ЖК РФ для погашения задолженности по специальному счету. При этом орган государственного жилищного надзора субъекта РФ инициирует процедуру, начинающуюся с уведомления владельца специального счета о собираемости менее 50%, основываясь на сведениях, размещаемым самим владельцем специального счета в ИБ ЖКХ, в рассматриваемом случае региональным оператором.

**По проблеме 5.1** членом Общественного совета Соловьевым П.А. **предложено:** рекомендовать региональному оператору в случае принятия органом местного самоуправления решения об определении регионального оператора владельцем специального счета в предусмотренных ч.9 ст.175 ЖК РФ случаях, при обладании достоверных сведений о наличии на прежнем специальном счете денежных средств фонда капитального ремонта до окончания процедуры востребования остатков в судебном порядке не начислять собственникам помещений повторно взносы за те периоды, в которые платежные документы уже были выставлены прежним владельцем специального счета, и не занижать тем самым процент сбора по специальному счету, отражаемый в ИБ ЖКХ.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за»	6
«против»	0
«воздержались»	0

**По проблеме 5.1** **решили:** рекомендовать региональному оператору в случае принятия органом местного самоуправления решения об определении регионального оператора владельцем специального счета в предусмотренных ч.9 ст.175 ЖК РФ случаях, при обладании достоверных сведений о наличии на прежнем специальном счете денежных средств фонда капитального ремонта до окончания процедуры востребования остатков в судебном порядке не начислять собственникам помещений повторно взносы за те периоды, в которые платежные документы уже были выставлены прежним владельцем специального счета, и не занижать тем самым процент сбора по специальному счету, отражаемый в ИБ ЖКХ.

**Проблема 5.2.** Повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №17/38 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, подтверждение собственниками помещений трат с прежнего специального счета, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке.

**По проблеме 5.2** слушали: члена Общественного совета Соловьева П.А. о том, что до 10.06.2020 собственники помещений в МКД №17/38 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону формировали фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выступал ЖСК «Резеда». 10.06.2020 ЖСК «Резеда» исключен из ЕГРЮЛ как недействующее юридическое лицо.

17.12.2020 собственники помещений приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта путем прекращения его формирования на специально счете, владельцем которого выступал ЖСК «Резеда», и начале его формирования на счете регионального оператора. 26.07.2021 региональный оператор отказал в исполнении решения общего собрания ввиду того, что заверенная копия протокола передана региональному оператору по истечению установленного ч.4 ст.173 ЖК РФ срока в пять рабочих дней.

На момент отказа региональному оператору уже было известно, что срок передачи протокола, установленный ч.4 173 ЖК РФ, не является пресекательным, и несоблюдение этого срока не влечет недействительность решения общего собрания собственников помещений: Государственной жилищной инспекцией Ростовской области до этой даты неоднократно проводились проверки соблюдения региональным оператором требований законодательства при отказах последним собственникам помещений в смене способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов в связи с нарушением пятидневного срока передачи копии протокола региональному оператору. По итогам проверок органом государственного жилищного надзора региональному оператору выданы предписания об устранении выявленных нарушений от 03.06.2019 №2746, от 13.09.2019 №3606, от 21.04.2021 №731, от 27.07.2021 №1641, которые последним не обжалованы и были исполнены.

Ранее государственный надзор за соблюдением региональным оператором требований к изменению способа формирования фонда капитального ремонта осуществлялся Государственной жилищной инспекцией Ростовской области. Постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 №1702 утверждены Правила осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, согласно которым с 08.10.2022 Государственная жилищная инспекция Ростовской области утратила полномочия на осуществление надзора за соблюдением региональным оператором требований к изменению способа формирования фонда капитального ремонта.

Собственники помещений в порядке, определенном ч.9 ст.175 ЖК РФ, получили решение органа местного самоуправления только 14.02.2024, согласно нему новым владельцем специального счета фонда капитального ремонта определен региональный оператор. Фактически специальный счет открыт 22.03.2024. Ввиду неполучения остатков с прежнего специального счета и документального подтверждения трат при проведении капитального ремонта крыши в 2017 году региональный оператор предъявил собственникам помещений к оплате взносы за весь период действия региональной программы (с 2014 года), а также пеню на выставленную сумму задолженности.

В составе технической документации, полученной от членов ликвидированного кооператива выбранной управляющей организацией, имеется заверенная копия договора от 05.06.2017 №1 на выполнение капитального ремонта крыши, заключенного уполномоченным лицом ЖСК «Резеда» с ООО «Строительная компания «Дедал» на сумму 770 586,00 руб, заключение по документальному исследованию бухгалтерских документов ЖСК «Резеда» за период с 01.01.2015 по 27.09.2021 по специальному расчетному счету №40705810313010108719 в Южном филиале ПАО КБ «Восточный», подтверждающее оплату капитального ремонта кровли за счет средств фонда капитального ремонта. Также в распоряжении имеется письмо Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 04.09.2019 №37/13956-ОГ о проведении проверки, проведенной специалистом отдела контроля выполнения капитального ремонта Госжилинспекции области, в ходе которой установлено, что капитальный ремонт крыши многоквартирного дома в 2017 году осуществлялся досрочно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений (протокол от 28.05.2017 №1) за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, владельцем которого являлся ЖСК «Резеда». Работы, согласно письму ГЖИ РО, были выполнены в полном объеме в соответствии с договором, что подтверждается актом выполненных работ от 30.06.2017 №1, подписанным в том числе собственником квартиры №17.

Собственникам помещений разъяснена необходимость розыска копий указанного в письме органа государственного жилищного надзора протокола общего собрания, а также акта выполненных работ с целью предоставления их региональному оператору в качестве подтверждения произведенных трат со специального счета.

Собственникам помещений разъяснена ч.5 ст.176 ЖК РФ, согласно которой в случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном п.1 ч.4 ст.176 ЖК РФ, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора. Однако, по состоянию на 17.12.2024 ни один из собственников помещений с соответствующим иском заявлением к банку, в котором открыт специальный счет фонда капитального ремонта ЖСК «Резеда», не выступил. По состоянию на 20.12.2017 на остаток денежных средств составлял 330 тыс. руб.

**По проблеме 5.2** членом Общественного совета Соловьевым П.А. **предложено:** рекомендовать региональному оператору рассмотреть возможность обратиться в суд в порядке ч.5 ст.176 ЖК РФ с заявлением о взыскании средств, находящихся на прежнем специальном счете, владельцем которого выступал ЖСК «Резеда» этого многоквартирного дома, с перечислением их на новый специальный счет, владельцем которого является региональный оператор.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за»	5
«против»	0
«воздержались»	1

**По проблеме 5.2 решили:** рекомендовать региональному оператору рассмотреть возможность обратиться в суд в порядке ч.5 ст.176 ЖК РФ с заявлением о взыскании средств, находящихся на прежнем специальном счете, владельцем которого выступал ЖСК «Резеда» этого многоквартирного дома, с перечислением их на новый специальный счет, владельцем которого является региональный оператор.

**Проблема 5.3. Изменение проекта и увеличение в ходе выполнения капитального ремонта газового хозяйства, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений, на примере МКД №11/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва.**

**По проблеме 5.3 слушали:** члена Общественного совета Евсееву Т.В. о том, что МКД №11/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 №803 «Об утверждении региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Ростовской области на 2014-2049 года» включен в Региональную программу капитального ремонта.

Многokвартирный дом находится в управлении ООО «Стройком», собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Региональной программой в 2023 году в многоквартирном доме предусмотрено проведение капитального ремонта газоснабжения.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

При проведении капитального ремонта газоснабжения МКД №11/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва был изменен проект газовых сетей, что привело к увеличению протяженности сетей, входящих в состав общего имущества. Магистральный газопровод, проходящий по фасаду здания, изменил статус с газораспределительного на газопотребительный, организация, обслуживающая газовое хозяйство, управляющей организации прислала договор на магистральный трубопровод, стоимость обслуживания магистрального участка по этому договору возлагается на собственников помещений. Необходимо отметить, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, увеличении состава общего имущества относится согласно п.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений, которое на рассматриваемом многоквартирном доме не проводилось.

**По проблеме 5.3** врио директора Фонда Шереметьевой Д.О. **предложено:** к первому заседанию Общественного совета в 2025 году пригласить представителя газоснабжающей организации, поднятую проблему рассмотреть повторно.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

**По проблеме 5.3 вопросу принято решение:** к первому заседанию Общественного совета в 2025 году пригласить представителя газоснабжающей организации, поднятую проблему рассмотреть повторно

**Вопрос 6. Доклад о ходе рассмотрения поступивших в адрес Общественного совета при Фонде обращений граждан.**

**По шестому вопросу слушали:** ответственного секретаря Общественного совета Соловьева П.А. о том, что на рассмотрении Совета находится три обращения граждан.

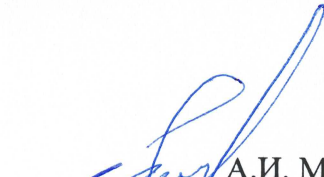
По обращению председателя совета МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону Общественным советом при Фонде обеспечена явка своего представителя в качестве слушателя на судебные заседания по востребованию остатков средств с прежнего специального счета фонда капитального ремонта, региональному оператору направлен запрос сведений, необходимая информация получена, Общественным советом подготовлен проект ответа заявителю, ожидается выпуск региональным оператором платежных документов за декабрь 2024 года с уточненными суммами.

По обращению председателя совета МКД №60 по пр.Карла Маркса г.Каменск-Шахтинский региональному оператору направлен запрос сведений, необходимая информация ввиду защиты персональных данных получена частично, Общественным советом подготовлен повторный запрос о предоставлении сведений в обезличенном формате.

По обращению собственника помещения в МКД №19 по ул.Коммунистическая г.Белая Калитва Общественным советом подготовлен запрос региональному оператору о предоставлении сведений, необходимых для рассмотрения обозначенного заявителем вопроса.

Вопросы повести рассмотрены, заседание окончено.

Председатель Общественного совета

  
А.И. Макаров

Ответственный секретарь Общественного совета

  
П.А. Соловьев