

ПРОТОКОЛ № 1
заседания Общественного совета при Некоммерческой организации
«Ростовский областной общественно полезный фонд содействия
капитальному ремонту».

Дата проведения: 20 февраля 2025 года.

Время проведения: с 15:00 до 16:00.

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 Новочеркасска 5-го созыва, общественный эксперт Общественной палаты Ростовской области V 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, общественный эксперт Общественной палаты Ростовской области V созыва
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», председатель правления ГОО «РАТОС», 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»

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. Утверждение плана работы Общественного совета при Фонде на 2025 год. Докладчик Макаров Александр Иванович.

2. Многоквартирные дома, подрядные организации для выполнения капитального ремонта которых не определены по результатам электронных аукционов. Количество домов и их характеристика, виды капитального ремонта, дальнейшие действия со стороны регионального оператора, органов местного самоуправления, собственников помещений. Докладчик Шереметьева Дарья Олеговна.

3. Комиссия, взимаемая кредитными организациями за прием и обработку от населения взносов в фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Докладчик Калинина Валентина Александровна.

4. 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 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.

Вопрос 1. Утверждение плана работы Общественного совета при Фонде на 2025 год.

По первому вопросу слушали: председателя Общественного совета Макарова А.И. о том, что при подготовке к заседанию члены Общественного совета получили проект плана работы на 2025 год.

По первому вопросу председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** утвердить представленный проект плана работы Общественного совета при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» на 2025 год (*приложение 1 к протоколу*).

Голосовали за предложенный проект решения.

«за»	6
«против»	0
«воздержались»	0

По первому вопросу принято решение: утвердить представленный проект плана работы Общественного совета при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» на 2025 год (*приложение 1 к протоколу*).

Вопрос 2. Многоквартирные дома, подрядные организации для выполнения капитального ремонта которых не определены по результатам электронных аукционов. Количество домов и их характеристика, виды капитального ремонта, дальнейшие действия со стороны регионального оператора, органов местного самоуправления, собственников помещений.

По второму вопросу слушали: ответственного секретаря Общественного совета Соловьева П.А. о том, что в адрес Общественного совета поступило обращение заместителя директора ООО «Управляющая организация Квадро» Мохамед А.Х., согласно которому МКУ «Управление ЖКХ» Октябрьского района г.Ростов-на-Дону письмом от 28.12.2024 №59.625/2923 уведомило управляющие организации о наличии в закрепленном районе города 34х многоквартирных домов, подрядные организации для проведения в 2024 году капитального ремонта которых по результатам электронных аукционов не определены. Согласно письму муниципального казенного учреждения, НКО «Фонд капитального ремонта» просит управляющие организации оказать содействие в созыве внеочередных общих собраний собственников помещений в указанных многоквартирных домах по вопросу переноса срока выполнения капитального ремонта.

По второму вопросу слушали: врио директора НКО «Фонд капитального ремонта» Шереметьеву Д.О. о том, что действительно по состоянию на 28.12.2024 для около 200 многоквартирных домов Ростовской области по результатам электронных аукционов подрядные организации не определены по причине отсутствия заявок. В большей части это многоквартирные дома с видами капитального ремонта холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Принятие общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решений о переносе капитального ремонта на 2025 год позволит региональному оператору применять в смете коэффициент 2025 года. В случае созыва таких собраний НКО «Фонд капитального ремонта» обеспечивает явку своего представителя для непосредственного информирования собственников помещений о причинах отсутствия заявок со стороны подрядных организаций и о возможных мерах, направленных на их привлечение. В большинстве случаев собственники помещений на общих собраниях принимают решения о переносе сроков, к следующему заседанию Общественного совета НКО «Фонд капитального ремонта» представит поадресный список многоквартирных домов с указанием вида капитального ремонта и принятым решением со стороны собственников помещений.

По второму вопросу председателем Общественного совета Макаровым А.И. предложено: рассмотреть многоквартирные дома, подрядные организации для выполнения капитального ремонта в 2024 году которых не определены по результатам электронных аукционов, на следующем заседании Общественного совета.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

По второму вопросу принято решение: рассмотреть многоквартирные дома, подрядные организации для выполнения капитального ремонта в 2024 году которых не определены по результатам электронных аукционов, на следующем заседании Общественного совета.

Вопрос 3. Комиссия, взимаемая кредитными организациями за прием и обработку от населения взносов в фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

По третьему вопросу слушали: члена Общественного совета Соловьева П.А. о том, что в выпуске новостной программы «Жили-были-на-Дону» от 18.01.2025 на телеканале «Дон24» ведущим сообщено, что в счетах-извещениях НКО «Фонд капитального ремонта» на уплату ежемесячных взносов в фонд капитального ремонта за декабрь 2024 года появилась новая строка «комиссия за услуги», однако данная информация не корректна.

По третьему вопросу слушали: заместителя директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта» Калинину В.А. о том, что с 01.12.2024 между Фондом и кредитными организациями заключены соглашения об информационно-технологическом взаимодействии при приеме платежей физических лиц и осуществлению по их распоряжению переводов денежных средств на реквизиты регионального оператора.

Условиями данных соглашений предусмотрено взимание комиссии с Фонда за перевод денежных средств и с физических лиц за прием платежей.

Порядок и размеры взимания комиссии с платежей физических лиц и с Фонда за перевод денежных средств на реквизиты регионального оператора определяются внутренней политикой кредитной организации.

Направляем Вам информацию об условиях взимания комиссии кредитными организациями по соглашениям, заключенным с Фондом:

Наименование кредитной организации	Взимание комиссии с плательщиков
АО «Россельхозбанк»	нет
ООО КБ «Кубань-Кредит»	нет
ПАО КБ «Центр-Инвест»	нет
ПАО «Сбербанк»	да
АО «Моби.Деньги»	да

Изменение подхода к формированию банковских комиссий связано с тем, что с 01.07.2024 вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2023 №602-ФЗ «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым установлено, что кредитные организации не взимают комиссии при перечислении гражданами платы за жилое помещение и коммунальные услуги с льготных категорий граждан, нуждающихся в мерах социальной поддержки. В соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 27.04.2024 №1059-р «Об утверждении перечня категорий физических лиц, которые нуждаются в социальной поддержке и подлежат освобождению от комиссионного вознаграждения (вознаграждения) при перечислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» к льготным категориям граждан отнесены в частности, пенсионеры, инвалиды, малоимущие, ветераны боевых действий.

Учитывая изложенное, плательщик вправе самостоятельно выбрать кредитную организацию для оплаты взносов на капитальный ремонт, а также предоставить в банк документ, подтверждающий отнесение его к льготной категории граждан.

Информация о том, что в счетах-извещениях НКО «Фонд капитального ремонта» на уплату ежемесячных взносов в фонд капитального ремонта за декабрь 2024 года появилась новая строка «комиссия за услуги», действительно не корректна. Комиссия банка за перевод средств взимается не региональным оператором, а самим кредитным учреждением, принимающим платеж.

По третьему вопросу председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** принять информацию о взимании кредитными организациями комиссии за прием от населения ежемесячных взносов в фонд капитального ремонта к сведению.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за» 6

«против» 0

«воздержались» 0

По третьему вопросу принято решение: принять информацию о взимании кредитными организациями комиссии за прием от населения ежемесячных взносов в фонд капитального ремонта к сведению.

Вопрос 4. 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 4.1. 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 4.1 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, прислала управляющей организации договор на магистральный трубопровод, согласно которому 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.

ООО «Стройком» направило в адрес газоснабжающей организации запрос акта раздела границ балансовой принадлежности газовых сетей до и после капитального ремонта, ответ пока не поступил.

По проблеме 4.1 слушали: членов Общественного совета Гудадзе Г.Р. и Соловьева П.А. о том, что приведенный пример, когда управляющей организации вменяется обслуживание участка газовой сети, который при капитальном ремонте не заменяется как не входящий в состав общего имущества, носит не единичный характер.

По проблеме 4.1 председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** рассмотреть проблему изменения проекта и увеличения 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 после получения ООО «Стройком» ответа от газоснабжающей организации на следующем заседании Общественного совета.

Голосовали за предложенный проект решения.

«за»	6
«против»	0
«воздержались»	0

По проблеме 4.1 принято решение: рассмотреть проблему изменения проекта и увеличения 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 после получения ООО «Стройком» ответа от газоснабжающей организации на следующем заседании Общественного совета.

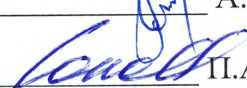
Вопросы повести рассмотрены, заседание окончено.

Председатель Общественного совета

Ответственный секретарь Общественного совета



А.И. Макаров



П.А. Соловьев

УТВЕРЖДЕН
Общественным советом при
НКО «Фонд капитального ремонта»
протокол от 20.02.2025 №1

План работы Общественного совета при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» на 2025 год.

1.	Проведение общественных проверок по обращениям граждан о нарушении их прав при проведении капитального ремонта МКД, при выборе или смене способа формирования фонда капитального ремонта, при принятии решения органом местного самоуправления в порядке ст. 173 ЖК РФ о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.	в течение года
2.	Продвижение в Законодательном собрании Ростовской области инициативы внесения в Областной закон от 11.06.2013 №1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» изменений в части введения общественного контроля за деятельностью Фонда и обеспечения открытости его работы.	в течение года
3.	Проведение общественной проверки выполнения Фондом требований пункта 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса в части обеспечения участия в приемке работ представителей управляющих организаций.	в течение года
4.	Проведение общественных проверок выполнения Фондом части 8 статьи 189 Жилищного кодекса, предусматривающей передачу управляющим организациям в 10 дневной срок после приёмки работ копий <u>всех</u> документов, связанных с проведённым кап. ремонтом, включая проектно-сметную документацию и акты на выполненные работы.	в течение года
5.	Продвижение в Министерстве ЖКХ Ростовской области инициативы внесения изменений в Порядок приемки работ по капитальному ремонту МКД (Постановление Постановления Правительства РО №274 от 10.04.2023) в части представления комиссии актов формы КС-2 с указанием видов и объемов выполненных работ.	в течение года
6.	Изучение информации Фонда о расчете многоквартирными домами с Фондом за выполненный капремонт стоимостью больше, чем было собрано с многоквартирного дома средств (каким образом и за чей счет будут выполняться другие виды работ).	второй квартал
7.	Проведение общественной проверки исполнения Фондом Постановления Правительства РО от 13.11.2023 № 810 «О внесении изменения в Постановления Правительства РО от 28.06.2013 №421» п.9.18, устанавливающего, что средства фонда капремонта, полученные некоммерческой организацией «Ростовской области общественно полезный фонд содействия капремонту» от собственников помещений в одних многоквартирных домах, расположенных на территории РО и формирующих фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора, до 31.12.2024, не подлежат использованию на возвратной основе для целей финансирования капремонта общего имущества в других многоквартирных домах, формирующих фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора.	второй квартал
8.	Проведение общественной проверки предельной стоимости отдельных видов капитального ремонта многоквартирных домов, установленных в 2024 году правительством Ростовской области с учетом этажности многоквартирного дома, в том числе, по капитальному ремонту электроснабжения и теплоснабжения многоквартирных домов.	второй-третий кварталы

9.	Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской области.	в течение года
10.	Проведение по многоквартирным домам муниципальных образований Ростовской области выборочных общественных проверок организации и проведения капитального ремонта жилищного фонда Ростовской области в 2025 году.	в течение года
11.	Организация приема членами ОС при Фонде граждан по вопросам выполнения работ по капремонту многоквартирных домов в муниципальных образованиях области.	в течение года
12.	Проведение интернет-встреч с жителями области муниципальных образований по вопросам разъяснения законодательства и обсуждения проблем в сфере проведения капремонта многоквартирных домов.	в течение года
13.	Проведение общественных слушаний по итогам общественных проверок.	по завершении общественных проверок
14.	Участие в общественных слушаниях, проводимых Общественной палатой Российской Федерации, Законодательным собранием Ростовской области, Министерством ЖКХ Ростовской области и Государственной жилищной инспекцией Ростовской области в сфере капремонта МКД.	в течение года
15.	Участие членов ОС при Фонде в заседаниях экспертной площадки «Капитальный ремонт и мониторинг технического состояния многоквартирных домов на территории Ростовской области».	по мере проведения заседаний

Председатель Общественного совета

А.И. Макаров

Ответственный секретарь Общественного совета

П.А. Соловьев