

Утверждены на заседании  
Комитета Совета Федерации  
по федеративному устройству,  
региональной политике, местному  
самоуправлению и делам Севера  
(протокол № 236 от 30 ноября 2020 года)

## РЕКОМЕНДАЦИИ

### "круглого стола" на тему "Совершенствование законодательства в части повышения качества организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах"

28 октября 2020 года

г. Москва

Участники заседания "круглого стола", проведенного Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера с участием представителей федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ), некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, некоммерческой организации – Ассоциации региональных операторов капитального ремонта, представителей Российской академии народного хозяйства и государственной службы (РАНХиГС), обсудив вопросы совершенствования законодательства в части повышения качества организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отмечают следующее.

Законодательное регулирование организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов) установлено разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Сформированная система капитального ремонта многоквартирных домов направлена на поддержание надлежащего состояния жилищного фонда и недопущение роста аварийного жилья.

В целях организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации утверждены региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные программы), созданы специализированные некоммерческие организации, осуществляющие

деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор)

Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора или на специальных счетах посредством уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт, финансовой поддержки государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее также – Фонд ЖКХ), финансовой поддержки за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и бюджетов муниципальных образований, а также за счет иных внебюджетных источников.

Собираемость взносов на капитальный ремонт с момента введения новой системы увеличилась с 65% до 93,25% взносов, т.е. до 143 001,90 млн. рублей) за 9 месяцев 2020 года<sup>1</sup>.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 4 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" Фонд ЖКХ осуществляет мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта, краткосрочных планов – реализации – региональных программ – капитального – ремонта, деятельности региональных операторов, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В региональные программы капитального ремонта включены 723 542 многоквартирных дома. За шесть лет функционирования региональных систем капитального ремонта отремонтировано 198 тысяч многоквартирных домов общей площадью 659 млн. кв. м, в которых проживает 24 миллиона человек. Стоимость проведенных работ за этот период составляет 730 млрд. рублей.

Общая сумма собранных средств за счет взносов собственников помещений за этот период составляет 958,42 млрд. рублей. На счетах региональных операторов в настоящее время находится 122,65 млрд. рублей, на специальных счетах – 144,30 млрд. рублей. По состоянию на 1 октября 2020 года 96 405 многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах<sup>2</sup>.

Следует отметить, что, по оценкам Счетной палаты Российской Федерации, реализация в 2014-2018 годах региональных программ

<sup>1</sup> По информации государственной корпорации-Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по состоянию на октябрь 2020 года.

<sup>2</sup> Информация Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), представленная в Комитет в рабочем порядке.

капитального ремонта не привела к общему улучшению состояния жилищного фонда Российской Федерации<sup>3</sup>.

В 2019 году только 28 субъектов Российской Федерации выполнили все запланированные работы по капитальному ремонту, а общий объем выполненных работ составил 82,1%<sup>4</sup>. На 2020 год запланировано провести капитальный ремонт в 59 942 многоквартирных домах общей стоимостью 245 881,25 млн. рублей. На 1 октября 2020 года завершен капитальный ремонт в 18 293 многоквартирных домах общей площадью 56 924 тыс. кв. м и общей стоимостью 75 874 млн. рублей, то есть 29,3% от запланированной площади многоквартирных домов<sup>5</sup>.

Мониторинг реализации в субъектах Российской Федерации региональных программ капитального ремонта в многоквартирных домах выявил комплекс проблем законодательного и правоприменительного характера, в числе которых отмечаются следующие:

- 1) отсутствует достаточное и четкое нормативное правовое регулирование осуществления государственного учета технического состояния жилищного фонда в Российской Федерации;
- 2) капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется без учета фактического технического состояния многоквартирных домов, в том числе основных конструктивных элементов;
- 3) недофинансирование краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта (обеспеченность финансированием на период 2019-2021 годов составляет 82%<sup>6</sup>);
- 4) отсутствует специальное законодательное регулирование вопросов организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, отнесенных к объектам культурного наследия, в том числе в части привлечения специализированных подрядных организаций для проведения ремонтно-реставрационных работ, а также установления механизмов софинансирования и привлечения внебюджетных источников;
- 5) на федеральном и региональном уровне не предусмотрена ответственность регионального оператора капитального ремонта, а также владельца специального счета за последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) привлеченными ими подрядными организациями обязательств

<sup>3</sup> Общее количество МКД, имеющих степень физического износа выше 70%, увеличилось с 2014 по 2017 год на 24,5% или на 21 863 единицы // Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия "Анализ хода реализации региональных программ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с учетом необходимости решения задач по модернизации жилого фонда, включая повышение его энергоэффективности, в 2018 году и истекшем периоде 2019 года" от 31 октября 2019 года.

<sup>4</sup> Годовой отчет государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

<sup>5</sup> По информации государственной корпорации-Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по состоянию на октябрь 2020 года.

<sup>6</sup> Информация Аналитического управления Аппарата Совета Федерации (регистрационный № ЭД-5.2-08/1146 от 08.10.2020).

по договорам (контрактам) на оказание услуг и (или) проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

6) отсутствует достаточное нормативное правовое регулирование вопросов капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах;

7) не получила распространение практика привлечения заемных средств на проведение работ по капитальному ремонту и банковского кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах;

8) законодательно не урегулированы вопросы контроля организации и проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, в том числе вопросы целевого использования средств фондов капитального ремонта, соответствия установленным требованиям перечня, объема проводимых работ, применения необходимых технологий и материалов;

9) действующее нормативное правовое регулирование в части вопросов привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов не формирует предпосылки для отбора и заключения подрядных договоров с высокопрофессиональными строительными организациями, не обеспечивает возможность оперативного решения вопросов по замене подрядных организаций, по изменению цены договора, по продлению срока действия договора в определенных условиях;

10) реализация региональным оператором капитального ремонта установленных полномочий по представлению собственникам помещений в многоквартирном доме платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт, ведению претензионной работы по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт осложняется отсутствием бесплатного доступа к сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, а также необходимостью уплаты государственной пошлины при обращении в судебные органы с исками о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт;

11) у региональных операторов капитального ремонта наблюдается рост рисков невозврата средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов, заимствованных для оказания услуг и (или) проведения работ в иных многоквартирных домах;

12) наблюдается рост дефицита финансовых средств для проведения работ по замене лифтов и лифтового оборудования, при этом механизмов по привлечению дополнительных средств для решения этого вопроса не установлено.

13) не получило должного распространения применение при

капитальном ремонте многоквартирных домов технологий и материалов, повышающих энергетическую эффективность таких домов и снижающих плату граждан за коммунальные услуги.

Следует отметить, что Фонд ЖКХ в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18 предоставляет финансовую поддержку на проведение энергоэффективного капитального ремонта. С 2017 года 281 многоквартирный дом в Российской Федерации включен в одобренные Фондом ЖКХ заявки на получение данной поддержки. При этом данная поддержка востребована прежде всего активными собственниками, которые самостоятельно организуют капитальный ремонт своего дома и формируют фонд капремонта на специальном счете.

Опыт реализации программы стимулирования энергоэффективного капремонта показывает, что при грамотном подборе мероприятий по повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме удается добиться экономии расходов на тепловую энергию на отопление и горячее водоснабжение и электрическую энергию на общедомовые нужды в среднем на 20%.

Минстрой России совместно с федеральными органами исполнительной власти, экспертным сообществом, общественными организациями, крупными ресурсоснабжающими организациями завершает разработку Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства на период до 2035 года. К основным задачам Стратегии в сфере капитального ремонта относятся:

- изменение подходов к формированию региональных программ капитального ремонта;

- постепенный переход к проведению капитального ремонта с использованием специального счета;

- обеспечение финансовой устойчивости региональных операторов;

- повышение качества реализации и эффективного расходования средств в рамках капитального ремонта.

В целом предполагается постепенное доведение уровня взноса на капитальный ремонт до экономически обоснованного, повышение уровня собираемости взносов собственников, усиление контроля за реализацией капитального ремонта, формирование благоприятных условий для получения собственниками заемных средств. Также на рассмотрении находится вопрос о переходе от капитального ремонта многоквартирных домов к комплексному капитальному ремонту кварталов<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Минстрой России может ввести программу капитального ремонта жилых кварталов //ИА Regnum, 30 июня 2020 года.

Участники заседания "круглого стола", отмечая необходимость дальнейшего совершенствования правовых, организационных и финансовых механизмов, используемых в целях своевременного и качественного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, **рекомендуют:**

**1. Правительству Российской Федерации:**

утвердить единый порядок осуществления государственного учета технического состояния жилищного фонда в Российской Федерации;

принять меры по обеспечению регистрации помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной или частной собственности, включая применение мер экономического воздействия за несвоевременную регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости прав собственности на помещения, расположенные в многоквартирных домах.

**2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства:**

1) подготовить комплексные предложения о:

мерах, направленных на решение вопроса поддержания технических эксплуатационных характеристик, сноса или реконструкции многоквартирных домов, износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%;

мерах государственной поддержки организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, с учетом необходимости проведения ремонтно-реставрационных работ;

мерах государственной поддержки замены лифтов и лифтового оборудования с истекшим сроком службы в жилищном фонде Российской Федерации;

мерах по развитию кредитования капитального ремонта в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах;

расширении механизмов финансовой поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

2) рассмотреть вопрос о разработке:

единой технической политики, регулирующей состав работ, порядок проведения работ и оказания услуг, технические решения, выбор технологий и материалов при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, которые сформированы исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

порядка проведения предпроектного (инструментального) обследования многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в целях разработки актуальной проектно-сметной документации для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выявления аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов с высоким уровнем износа основных конструктивных элементов;

порядка организации и проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, в том числе в части определения лица, выполняющего функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установления его ответственности за соблюдение требований по организации и проведению капитального ремонта, порядка осуществления контроля на всех этапах;

мер, направленных на расширение инструментов государственной поддержки капитального ремонта по замене лифтового оборудования, в том числе за счет применения рассрочки, факторинга, прямого кредитования, а также предоставления субсидии на выполнение работ в счет будущих поступлений от оплаты взносов на капитальный ремонт;

3) рассмотреть вопрос о внесении изменений в Положение о привлечении специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615, предусматривающих:

сокращение сроков организации и проведения конкурсных процедур по отбору подрядных организаций для заключения региональным оператором капитального ремонта договоров на оказание услуг и (или) проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

сокращение сроков организации и проведения конкурсных процедур по закупке товаров, материалов и оборудования, необходимых для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

установления возможности проведения централизованных закупок товаров, материалов и оборудования, необходимых для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы;

ужесточения требований к участникам предварительного отбора для проведения конкурсных процедур по отбору подрядных организаций в целях недопущения к конкурентным процедурам недобросовестных подрядных организаций;

установления ограничений на одновременное выполнение подрядной организацией строительно-монтажных работ и оказания услуг строительного контроля в отношении одного и того же многоквартирного дома;

упрощение процедуры замены подрядных организаций в случаях невыполнения (ненадлежащего исполнения) ими договорных обязательств по договору оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (некачественное проведение работ, существенное превышение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ);

возможность уменьшения цены договора подряда в случае, если подрядная организация использует упрощенную систему налогообложения;

установление ограничений по максимальному снижению цены договора, не превышающему 20%, в том числе на предметы электронного аукциона, по которым не предусмотрено предоставление обоснования предлагаемой цены договора (например, услуга по осуществлению строительного контроля);

установление возможности увеличения цены договора в связи с пропорциональным увеличением объемов выполненных работ, с заменой ранее предусмотренных материалов при условии согласования с проектной организацией, за исключением услуг строительного контроля (обусловленных необходимостью проведения работ, влияющих на качество проведения ранее запланированных работ);

введения возможности продления срока договора подряда в случае возникновения необходимости при условии документального подтверждения соответствующих обстоятельств;

возможность исключения подрядной организации из реестра квалифицированных подрядных организаций при наличии контракта и (или) договора, расторгнутого по решению суда или по требованию одной из сторон контракта и (или) договора в течение срока нахождения подрядной организации в реестре квалифицированных подрядных организаций;

исключение требования о проведении государственной экспертизы проектно-сметной документации при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с учетом изменений, внесенных

Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в часть 2 статьи 83 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) рассмотреть вопрос о внесении изменений в Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 декабря 2016 года № 871/пр "Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Минстроя России" и иные нормативные правовые акты, направленных на синхронизацию перечня информации, необходимой для составления отчетности региональным оператором, и информации, предоставляемой владельцами специальных счетов (управляющими компаниями, товариществами собственников жилья и иными) и сроки такой отчетности;

5) подготовить предложения для внесения изменений в Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18, в части включения регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов в перечень лиц, на счета которых перечисляется финансовая поддержка на проведение капитального ремонта за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

6) в целях создания благоприятных условий для развития модели организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, разработать предложения по совершенствованию законодательного регулирования вопросов организации и проведения капитального ремонта в таких домах;

7) рассмотреть вопрос о разработке предложений, направленных на оптимизацию деятельности региональных операторов капитального ремонта, в том числе:

о закреплении методики по расчету штатной численности регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов;

о формировании системы повышения квалификации сотрудников региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов;

об унификации планов проверочных мероприятий надзорных и контролирующих органов.

**3. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации:**

организовать работу по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации;

рассмотреть вопрос об увеличении штатной численности сотрудников региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов;

проработать вопрос о повышении квалификации сотрудников региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов;

повысить роль государственных жилищных инспекций в работе приемочных комиссий по приемке оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах;

в нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации предусмотреть ответственность должностных лиц региональных операторов капитального ремонта в многоквартирных домах за несоблюдение обязательных требований законодательства Российской Федерации при организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

рассмотреть возможность постепенного повышения минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме до экономически обоснованного размера взноса;

рассмотреть возможность компенсации за счет средств регионального бюджета расходов, возникающих у регионального оператора вследствие образования разницы между установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт и экономически обоснованным размером взноса;

организовать проведение на постоянной основе информационной и методической работы с целью донесения до собственников жилых помещений, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах, актуальной и исчерпывающей информации о необходимости проведения капитального ремонта;

рассмотреть вопрос о финансировании части затрат, необходимых для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, за счет средств государственной поддержки, а также обеспечить работу по техническому и организационному сопровождению проводимого в таких многоквартирных домах капитального ремонта.

**4. Комитету Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:**

проанализировать предложения федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, поступившие при подготовке заседания "круглого стола" и направленные на

совершенствование законодательного регулирования вопросов организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в целях их возможного использования в законопроектной деятельности;

создать при Комитете Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рабочую группу по вопросам совершенствования законодательства в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Первый заместитель  
председателя Комитета Совета Федерации  
по федеративному устройству,  
региональной политике, местному  
самоуправлению и делам Севера

А.А. ШЕВЧЕНКО