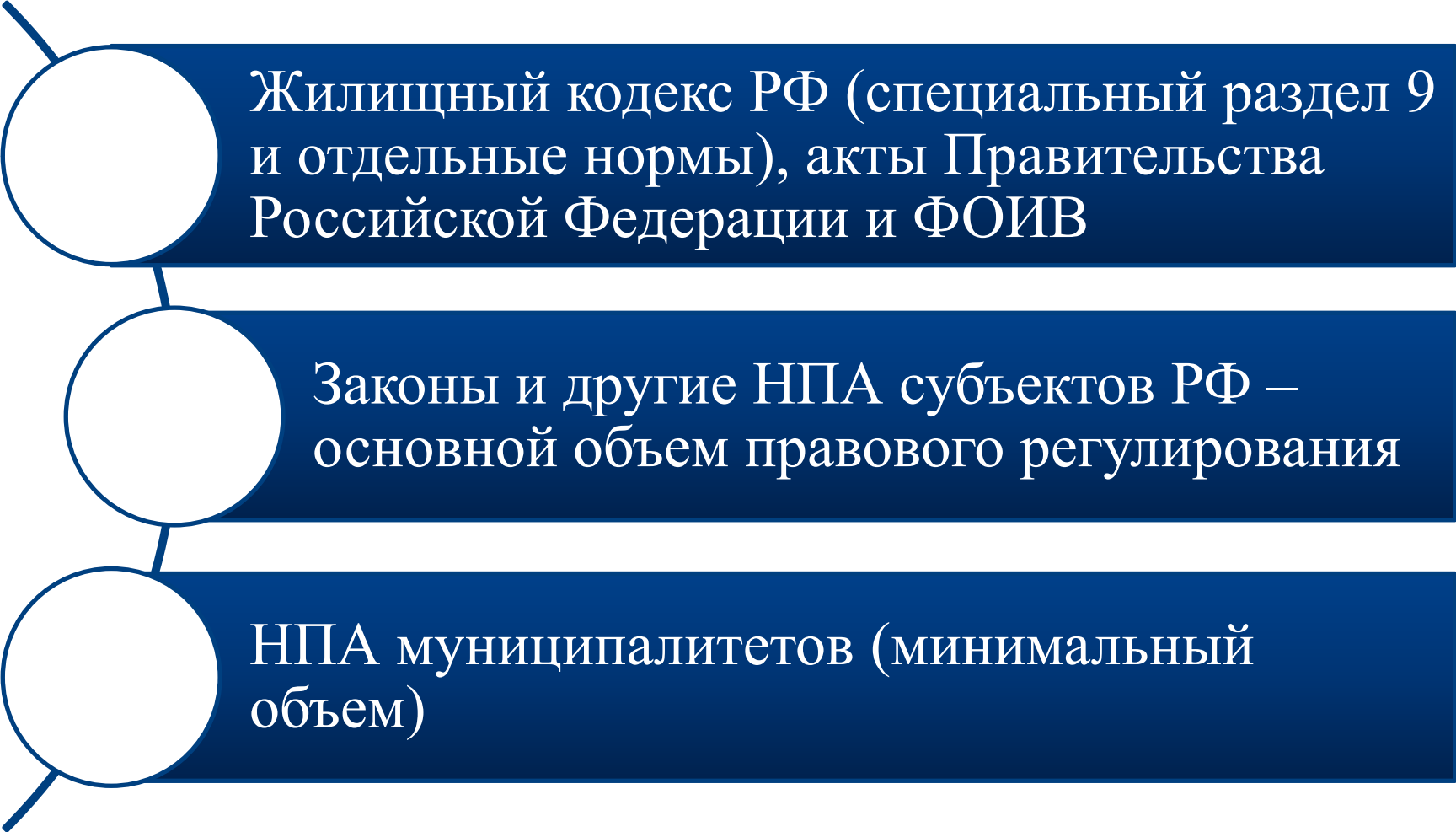


Региональные системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах



Оксана Николаевна ДЕМЧЕНКО, Исполнительный вице-президент
ЖКХ-Девелопмент

Правовая основа для формирования РСКР



Жилищный кодекс РФ (специальный раздел 9 и отдельные нормы), акты Правительства Российской Федерации и ФОИВ

Законы и другие НПА субъектов РФ – основной объем правового регулирования

НПА муниципалитетов (минимальный объем)

Основные системы формирования ФКР: специальный счет и (счет) счета РО

Общие признаки

Накопление осуществляют все МКД, расположенные на территории региона

Накопление средств целевым образом

Расходование средств строго контролируется

Администрирование счета осуществляется уполномоченным лицом, прямо указанным в законе

Свобода собственников в принятии решений о кап.ремонте «сверх» минимально собранных средств

Равный доступ к мерам государственной или муниципальной поддержки

Специальный счет

Решение обязательно должно быть принято и реализовано собственниками в течение срока, установленного регионом

Накопление осуществляется обособленно

Средства ФКР размещаются на специальном счете, имеющем особый правовой режим

Правовая регламентация порядка проведения кап.ремонта минимальная (только в части мин.видов услуг (работ) и сроков их проведения)

Возможно «принудительное» изменение данного способа на иной

Счет (счета) регионального оператора («котел»)

Решение принимается собственниками или ОМС

Накопление осуществляется в «котле», но с индивидуализацией по каждому МКД

Возможность проведения кап.ремонта даже если накопленных средств недостаточно

Жесткая правовая регламентация порядка проведения кап.ремонта

Дополнительные механизмы контроля расходования средств

Региональный оператор – ключевое звено в РСКР



Специализированная НО в организационно-правовой форме «Фонд» (может быть 1 или несколько)



Особый правовой режим (запрет на филиалы и представительства, участие в других организациях)



Финансируется преимущественно за счет средств регионального бюджета (запрет на использование средств, собранных в качестве взносов на кап.ремонт)



Организовывает и проводит кап.ремонт в МКД, которые формируют ФКР на его счетах



Несет ответственность перед собственниками за организацию и проведение кап.ремонта



Субъект несет субсидиарную ответственность по обязательствам РО (в части обязательств перед собственниками)

Финансовая основа РСКР



Взносы собственников помещений в МКД (минимальные и «сверх»)

Дополнительные средства собственников, направляемые по их решению на финансирование работ по кап.ремонту

Бюджетные средства (государственная или муниципальная поддержка)

Внебюджетные средства (кредиты, займы, перечисления третьих лиц)

РПКР и КП – основные организационные документы, в соответствии с которыми осуществляется планирование и проведение кап.ремонта

Основные параметры

Перечень всех МКД, расположенных на территории региона

Перечень услуг (работ) по кап.ремонту

Плановый год проведения услуг (работ) по кап.ремонту

Формируется на 25-30 лет (РПКР) или до 3-х лет (КП)

Стоимость кап.ремонта (для КП)

Регионы вправе дополнять состав РПКР и КП, определять порядок их принятия и утверждения

Подготовка и проведение капитального ремонта МКД

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Управляющий МКД



Представление собственникам предложений о проведении капремонта МКД (сроки, стоимость, содержание)



Собственники рассматривают предложение и принимают решение по нему, т.ч. определяют заказчика по договору, стоимость ремонта, порядок определения подрядчика, источники финансирования, порядок приемки работ



Заключение договора с подрядчиком и проведение ремонта



Владелец спец.счета финансирует выполненный кап.ремонт

Если собственники не проводят кап.ремонт в установленные сроки или не принимают решение об изменении срока проведения кап.ремонта они временно теряют право формировать ФКР на спец. счете

Подготовка и проведение капитального ремонта МКД

СЧЕТ (СЧЕТА) У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР



РО представляет собственникам предложение о проведении кап.ремонта (виды услуг (работ), сроки, стоимость)



Собственники рассматривают предложение и принимают решение по нему (если они не принимают решение в установленный срок его принимает ОМС)



РО определяет подрядчика и заключает с ним договор (функции тех.заказчика могут быть переданы ОМС или иному МУ)



РО осуществляет приемку работ (по согласованию с ОМС и представителем собственников МКД)



РО финансирует выполненные услуги (работы)

Гарантии сохранности и эффективности использования средств ФКР



Владелец – особое уполномоченное лицо (требования прямо предусмотрены законом)



Особый правовой режим (открытие в исчерпывающем перечне банков, исчерпывающий перечень операций)



Взносы на кап.ремонт не могут перечислять на иные счета



Банк контролирует и несет ответственность за законность операций по счету



Дополнительный контроль счета со стороны органов государственного жилищного надзора, контрольно-счетных и финансовых органов и т.д. (поступление, расходование, остатки)

Практические проблемы формирования РСКР

- ✓ отсутствие актуальной информации о жилфонде
- ✓ отсутствие аналогов для планирования на столь большой период времени (25-30 лет), где тому же требуется довольно конкретизированное планирование (применительно к МКД)
- ✓ существенные финансовые ограничения (как со стороны населения, так и со стороны бюджетов)
- ✓ недоверие населения, опасения что «опять обманут»
- ✓ выявляющиеся «нестыковки» или «узкие места» действующего законодательства при реализации на практике новых норм (основные: 185-ФЗ)
- ✓ ограниченность компетенции регионов в решении вопросов организации РСКР (многие на местах толкуют компетенцию регионов в установлении правил работы РСКР очень узко «только то, что прямо предусмотрено в ЖК РФ и не более»)
- ✓ невозможность практического осуществления кап.ремонта в 2014 году строго по новой системе из-за нестыковок в законодательстве (ст. 183, 185 ЖК РФ)



Как решать возникающие проблемы

- ❑ Разъяснительная работа в СМИ
- ❑ Достижение реальных результатов и их демонстрация населению
- ❑ Обязательная государственная поддержка на первоначальном этапе становления РСКР
- ❑ Внесение изменений в федеральное законодательство в самое ближайшее время



Главное: приступить к созданию РСКР, не ждать пока кто-то другой сделает или вдруг срок опять перенесут или еще что-то произойдет и можно будет ничего не делать!