



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

03.05.2017 № 15479-00/06

На № _____ от _____

АНО «АКОН»

121170, г. Москва, Кутузовский проезд,
д.16

Департамент городской среды Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.М. Миронова от 28 марта 2017 г. № МСМ-4/772 рассмотрел предложения АНО «АКОН» по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сообщает следующее.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предусматривает формирование за счет взносов на капитальный ремонт фондов капитального ремонта в каждом доме.

Одним из таких способов формирования фонда капитального ремонта является формирование такого фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Действующий в настоящее время механизм организации и проведения капитального ремонта заключается в постепенном накоплении собственниками помещений в многоквартирных домах средств для проведения капитального ремонта своего дома и в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, последний организует и проводит такой ремонт.

При этом, региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Предложенная концепция «Сначала ремонт – потом оплата» (далее - Концепция) заключается в том, что региональный оператор должен заключить с собственниками помещений в многоквартирном доме отдельный договор на проведение ремонта их многоквартирного дома, с утверждением на общем собрании перечня работ и услуг, что в настоящее время и так реализуется в рамках действующего механизма организации и проведения капитального ремонта, без заключения отдельного договора с собственниками помещений в многоквартирных домах.

При этом, в Концепции отсутствует упоминание про утвержденную и действующую региональную программу капитального ремонта на территории субъекта Российской Федерации, в которую включаются все многоквартирные дома, находящиеся на территории субъекта Российской Федерации.

Концепцией предусматривается, что проведение региональным оператором капитального ремонта будет осуществляться за счет его собственных средств.

Следует отметить, что в соответствии с действующими нормами Жилищного кодекса региональный оператор является юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме фонда.

Кроме того, частью 1 статьи 179 Жилищного кодекса установлено, что имущество регионального оператора формируется за счет взносов учредителя, платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, других не запрещенных законом источников.

Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с Жилищным кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Концепцией не раскрывается источник финансирования проведения такого капитального ремонта.

Также концепцией предусмотрено, что функции регионального оператора могут быть возложены на управляющую организацию, что по мнению Минстроя России, в рамках выбора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете может быть реализовано уже в настоящее время. Однако источник финансирования проведения такого капитального ремонта также остается неясным.

Вывод сделанный о том, что предложенная Концепция позволит добиться повышения эффективности организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и уровня удовлетворенности граждан услугами по его проведению является преждевременным, поскольку Концепция, по мнению Минстроя России, является не системной, что в перспективе может привести к тому, что капитальные ремонты не будут проводиться своевременно, средств на их проведение не будет, а также расчет за уже проведенные ремонты необходимо будет осуществлять единовременно, и собирать на эти цели

непосильные для собственников помещений в многоквартирном доме суммы средств.

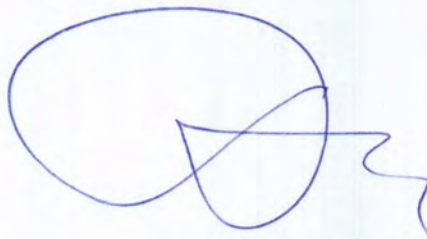
Кроме того, следует отметить, что введенная и функционирующая в настоящее время система организации и проведения капитального ремонта показывает свою эффективность и об этом свидетельствуют результаты реализации программ капитального ремонта на территории субъектов Российской Федерации согласно которым в 2014 - 2016 гг. было отремонтировано более 71 тыс. многоквартирных домов, что позволило улучшить условия проживания более 9 млн. человек.

Собираемость средств с собственников помещений в многоквартирных домах в целом по Российской Федерации по результатам 2016 г. составила порядка 86 процентов, что позволяет говорить о доверии граждан к реализуемым на территории субъектов Российской Федерации программам капитального ремонта и в целом к функционирующей системе организации и проведения капитального ремонта.

Таким образом, введенная и действующая система капитального ремонта является масштабным проектом реновации жилищного фонда и направлена на обеспечение недопущения перевода эксплуатируемого жилищного фонда в категорию аварийного и опасного для проживания.

На основании изложенного, предложенная Концепция Минстроем России не поддерживается.

Директор
Департамента городской среды



О.Н. Демченко