

Изменения в законодательстве, направленные на совершенствование региональных систем капитального ремонта

Исполнительный директор
Ассоциации региональных
операторов капитального ремонта

Мамонова Анна Ивановна

Временные меры поддержки закупочной деятельности

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1667

Вступило в силу 14 октября 2021 г.

Внесены изменения 22.12.2021 № 2395, 05.05.2022 № 813

- **Продлен срок нахождения в реестрах для организаций**, у которых в 2021 году заканчивается 3 летний срок нахождения в реестре, до 31.12.2021 без проведения дополнительного конкурсного отбора;
- **Предусмотрена возможность увеличения цены договора** в ходе его исполнения на 25% в связи с удорожанием материалов – постановление 1667; на 30 % в связи с удорожанием стоимости строительных ресурсов – постановление 813.
- Увеличение должно быть не выше предельной стоимости капитального ремонта, установленной в регионе (*постановлением 813 исключено требование о подтверждении достоверности сметной стоимости*).
- Возможность исключения работ, изменения стоимости, сроков выполнения работ, сроков оплаты по договору, освобождения подрядчика от штрафов, пеней, неустоек при возникновении независящих от сторон обстоятельств, влекущих невозможность исполнения договора

Срок действия – до 1 января 2023 года.

Постоянно действующие изменения

Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ
Постановление Правительства РФ от 05.05.2022 № 813

Возможность выплаты аванса подрядчикам свыше 30% при условии казначейского сопровождения аванса или банковского сопровождения договора:

- до 50 % стоимости работ (услуг);
- до 80 % стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту МКД

Право заказчика не запрашивать обеспечение исполнения договора в указанных случаях

Закупка у единственного поставщика в случае расторжения договора заказчиком в одностороннем порядке
(за нарушение сроков выполнения работ, задержку начала работ более 10 дней, несоблюдения требований к качеству работ, использование некачественных материалов и пр.)
и незаключения договора
2-м претендентом

Реализация принятых изменений

ВЫПЛАТЫ
УВЕЛИЧЕННОГО АВАНСА

15 РЕГИОНОВ

г. Санкт-Петербург,
Калининградская, Новгородская, Нижегородская, Оренбургская,
Кемеровская, Ульяновская, Новосибирская, Магаданская области,
Пермский, Красноярский край,
Республика Карелия, ХМАО, Липецкая, Республика Бурятия

УВЕЛИЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОГОВОРА В СВЯЗИ
С РОСТОМ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

24 РЕГИОНА

г. Москва, г. Севастополь,
Костромская, Архангельская, Вологодская, Калининградская, Ленинградская,
Псковская, Кировская, Нижегородская, Оренбургская, Самарская, Свердловская,
Тюменская, Иркутская, Кемеровская, Новосибирская области,
Приморский, Пермский край,
Республика Карелия, Удмуртская и Чувашская республики, Республика Бурятия,
Республика Марий Эл

ИЗМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА В СВЯЗИ
С НЕЗАВИСЯЩИМИ ОТ СТОРОН ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ

6 РЕГИОНОВ

Архангельская, Магаданская области,
Республика Татарстан, Удмуртская Республика,
ХМАО, Приморский край

Закупки. Совершенствование процедур

Постановление Правительства РФ
от 29 сентября 2021 г. № 1643
(вступило в силу с 01.07.2022)

- Сокращение срока проведения аукциона до 7 дней при начальной (максимальной) цене договора до 2 млрд. рублей;
- Возможность проведения государственной или негосударственной экспертизы при объединенной закупке;
- Возможность включения в договор условия о банковском сопровождении договора;
- Возможность участия в комиссии по проведению предотбора, комиссии по осуществлению закупок представителей общественных организаций (вместо обязанности);
- **Требование к подрядчикам по замене лифтов** о наличии в штате не менее одного работника, соответствующего профстандарту;
- Конкретизация порядка внесения изменений в реестр при изменении у подрядчика предельного размера;

Разрабатываются изменения во исполнение поручения Президента РФ по итогам заседания Госсовета № Пр-1483ГС

- Право заключать договор строительного контроля с единственной организацией, если она создана субъектом Российской Федерации (в целях повышения качества капитального ремонта МКД);
- Основания для незаключения договора с подрядчиком: отсутствие сведений в сводном реестре СРО, приостановка членства в СРО;
- Исключение подрядчика из реестра: введение процедуры наблюдения, единственный учредитель (юр.лицо) организации признан банкротом, отсутствие сведений в реестре СРО.
- Исключение двойных записей в реестре по организациям, у которых истекает 3-летний срок;
- Применение квалифицированной ЭЦП (переход в течение 6 месяцев)

Изменения в ЖК РФ

Порядок приемки работ

Изменения в ч.2 ст. 190 ЖК РФ (федеральный закон от 16.04.2022 № 100-ФЗ)
вступает в силу с 01.03.2023

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть подписан, в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме) (в действующей редакции собственник, ОМС согласовывали акт приемки).

Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ

Внесение изменений в законодательство, расширяющих возможность регионов по корректировке сроков проведения ремонта в региональных программах.
Осуществление капитального ремонта с учетом фактического состояния конструктивных элементов.

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ РЕШЕНИЯ: Проект федерального закона № 150793-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» принят в 1 чтении ГД РФ, дорабатывается ко 2 чтению

- **Возможность** проведения технического обследования МКД или отдельных конструктивных элементов, по инициативе субъекта РФ, собственников;
- **Возможность переноса сроков** проведения работ, исходя из фактического технического состояния конструктивных элементов без согласия собственников;
- Информирование собственников об изменениях в РП;
- **Дискуссионные вопросы:**
Проведение обследования – обязанность или право?
Надо ли давать право собственникам проводить обследование и «двигать» срок ремонта?

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ

Построение целостной системы государственного учета жилищного фонда

ЗАДАЧИ (Поручение Президента РФ № Пр-908):

1. **Предусмотреть в стратегии комплекс мероприятий**, направленных на:

- Построение целостной **системы учета**, позволяющей формировать **достоверную информацию** о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов, уровне их благоустройства и изменении этих показателей;
- Приведение в соответствие с современными требованиями **НПА в области технической инвентаризации МКД**, а также непрерывную подготовку специалистов по этой деятельности;
- Определение **сроков безопасной эксплуатации зданий** с учетом характера строительных конструкций и инженерных коммуникаций, а также **типовых видов работ** по их обслуживанию и **периодичности** проведения ремонтов.

2. **Внесение изменений в ЖК РФ**, направленных на создание эффективного механизма правового регулирования государственного учета жилищного фонда, предусматривающих определение:

- **основных понятий и требований к его осуществлению;**
- **функций органов власти всех уровней**, включая **уточнение полномочий государственного жилищного надзора** по контролю за проведением обследований МКД и формированием информации об их состоянии.

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ

АКТЫ, ТРЕБУЮЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ:

- 1) признать утратившим силу: Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»; «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)»
- 2) потребуют внесения изменений: ВСН № 61-89 (р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования» ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»; Приказ Минкомсвязи России N 53, Минстроя России N 82/пр от 17.02.2016 «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур»
- 3) потребует разработки: СП «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома» (определение категории нормативного и работоспособного состояния)

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ. ПОНЯТИЕ «МКД»

Поручение Президента РФ об уточнении в законодательстве понятий
«многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки» :

Принят ФЗ от 30.12.2021 № 476-ФЗ, предусматривающий следующие определения:

В Жилищном кодексе Российской Федерации (статья 15 часть 6):

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машиноместа, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации (статья 1 пункт 40):

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход.

ИДЕНТИФИКАТОРЫ ДОЛЖНИКА

Проблема: получение РО информации об идентификаторе должника для ведения претензионной работы

- В заявлении о вынесении судебного приказа должны быть указаны сведения о должнике: для гражданина-должника – фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, место жительства или место пребывания, место работы (если известно), **один из идентификаторов (страховой номер индивидуального лицевого счета, идентификационный номер налогоплательщика, серия и номер документа, удостоверяющего личность, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя, серия и номер водительского удостоверения)**; для организации-должника – наименование, адрес, идентификационный номер налогоплательщика, а также основной государственный регистрационный номер (если он известен) (п. 3 ч.2 ст.124 ГПК РФ)
- Если взыскателю неизвестны дата и место рождения должника, один из идентификаторов должника, об этом **указывается в заявлении о вынесении судебного приказа и такая информация по запросу суда предоставляется органами Пенсионного фонда Российской Федерации, и (или) налоговыми органами, и (или) органами внутренних дел.** В этом случае срок вынесения судебного приказа, предусмотренный частью 1 статьи 126 ГПК РФ, исчисляется со дня получения судом такой информации.
- Аналогичный порядок применим к исковому производству.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Установление Минстроем России метод рекомендаций по составу работ, на основе которых субъекты РФ утвердят свой состав работ.
Принят ФЗ от 07.10.2022 № 378-ФЗ, вступает в силу с 01.03.2023. Проект приказа Минстроя России проходит согласование;
2. Методика оценки финансовой устойчивости утверждена приказом Минстроя России от 25.01.2022 № 40/пр;
3. Рекомендация по ежегодной индексации размера мин взноса не менее чем на уровень ИПЦ – приказ Минстроя России от 01.09.2022 № 710/пр;
4. Совершенствование порядка проведения квалификационного экзамена руководителя РО в части актуализации вопросов – проходит согласование.

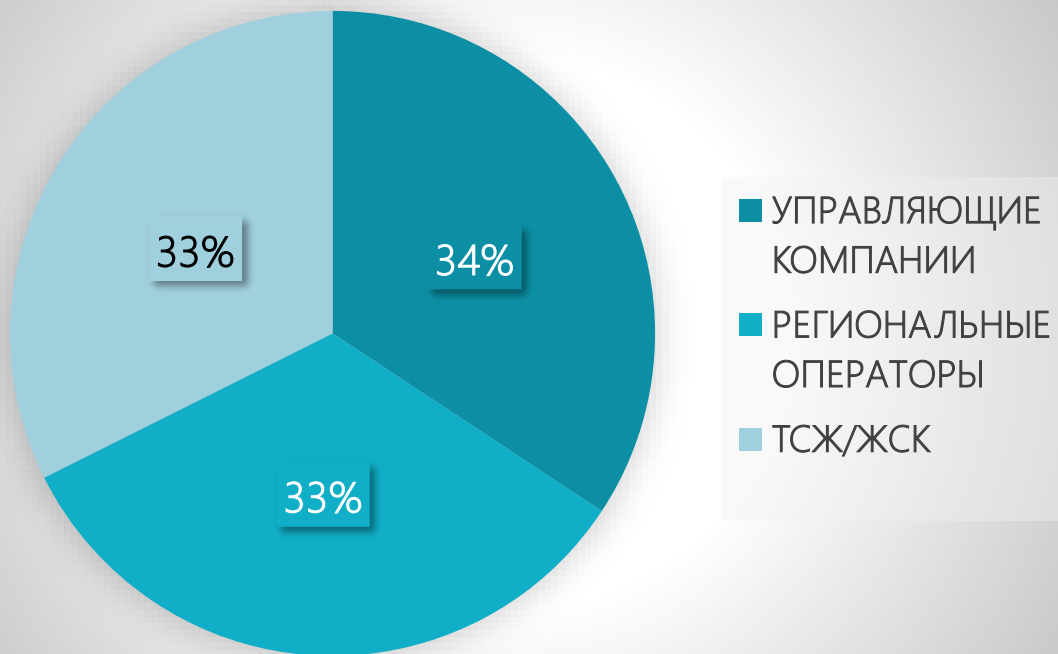


СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

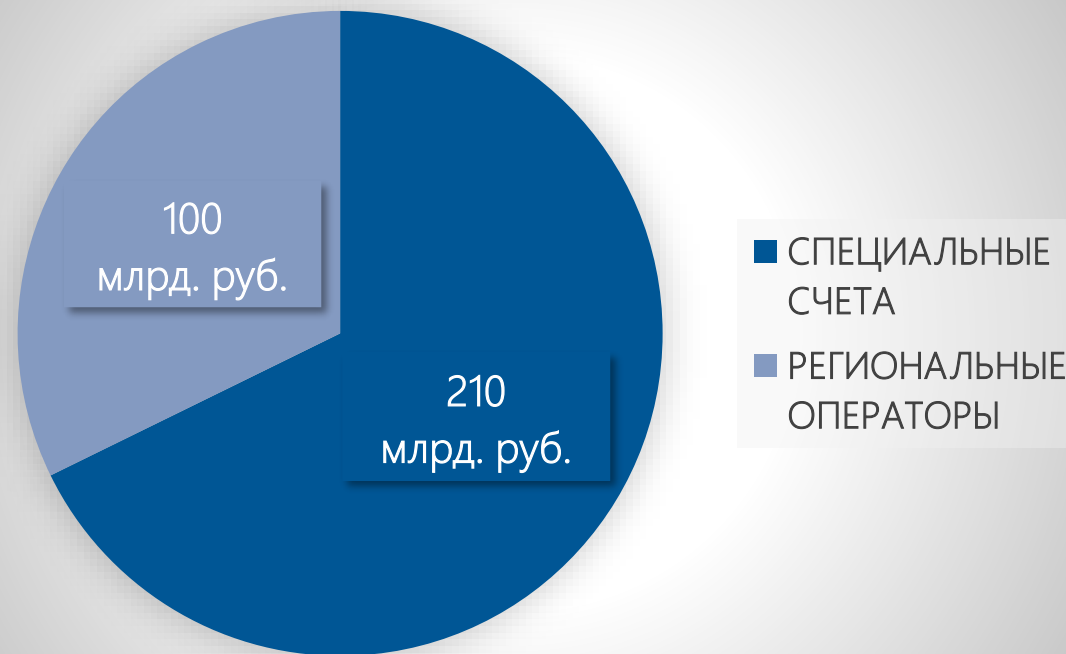


ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

ВЛАДЕЛЬЦЫ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ



ОСТАТКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ



НА СПЕЦСЧЕТАХ

14,6% по количеству МКД

22,4% по площади

РАЗМЕР НАКОПЛЕНИЙ НА 1 МКД

2 МЛН.РУБ.

НАКОПЛЕНО НА СПЕЦСЧЕТАХ

210 МЛРД.РУБ.

ФУНКЦИОНАЛ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ КАК ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ

ПЕЧАТЬ И ДОСТАВКА
КВИТАНЦИЙ

51 регоператор,
из них 13 возмездно

ТЕХНИЧЕСКИЙ
ЗАКАЗЧИК

2 регоператора
безвозмездно

ВЗЫСКАНИЕ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ

10 регоператоров
из них 1 возмездно

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОНТРОЛЬ

3 регоператора
из них 1 возмездно

ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ ПРИ РАСХОДНЫХ ОПЕРАЦИЯХ НА СПЕЦСЧЕТАХ



ПРОТОКОЛЫ
ОБЩИХ
СОБРАНИЙ

Проводят
все региональные
операторы



ПОЛНОТА
ПАКЕТА
ДОКУМЕНТОВ

Проводят
все региональные
операторы



СМЕТНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проводят
5 региональных
операторов



СООТВЕТСВИЕ
ПРЕДЕЛЬНОЙ
СТОИМОСТИ

Проводят
2 региональных
оператора



ФАКТ
ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ –
ВЫЕЗД НА ОБЪЕКТ

Проводят
2 региональных
оператора

• КЛЮЧЕВЫЕ ПРОБЛЕМЫ •



МИГРАЦИЯ
В «КОТЕЛ»
И ОБРАТНО



НЕЦЕЛЕВОЕ
РАСХОДОВАНИЕ
СРЕДСТВ



НЕКАЧЕСТВЕННОЕ
ВЫПОЛНЕНИЕ
РАБОТ



НЕСИСТЕМНОЕ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ



НИЗКАЯ
СОБИРАЕМОСТЬ
ПО СРАВНЕНИЮ
С «КОТЛОМ»



ПОТЕРЯ
УЧЕТНЫХ
ДАНЫХ



ДЕФИЦИТ
СРЕДСТВ
ДЛЯ
ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ

ВЛИЯНИЕ «ПРИНУДИТЕЛЬНОЙ» МИГРАЦИИ СПЕЦСЧЕТОВ В «КОТЕЛ»

СОБИРАЕМОСТЬ
МЕНЕЕ 50%

30%

Доля от общего количества МКД,
перешедших в «котел»

НЕПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ,
УСТАНОВЛЕННЫХ В
РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ

70%

ПОСЛЕДСТВИЯ
ДЛЯ «КОТЛА»

- Ежегодно увеличение задолженности по взносам на капитальный ремонт **на 1,5 млрд руб.**
- Существенная доля задолженности оказывается **за сроком исковой давности**
- Ежегодно необходимо провести работы, невыполненные на спецсчетах **на 15-18 млрд. руб.**
- Отвлечение средств «котла», которые **запланированы** в краткосрочных планах

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

Увеличение порога перевода в «котел» при недостаточной собираемости с **50% до 75%**

Исключение управляющих организаций из состава владельцев специальных счетов

Введение обязательности заключения договора **строительного контроля**

Установление обязанности собственников на спецсчетах выбирать организацию, оказывающую услуги **взыскания задолженности**

Создание равных прав для собственников в «котле» и на спецсчетах.

Если владелец спецсчета – **регоператор:**
безвозмездное оказание услуг по предоставлению платежных документов и взысканию задолженности



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ