

**ПРОТОКОЛ**  
**рабочей встречи (в форме совещания)**  
**участников жилищных отношений**  
**в области капитального ремонта общего имущества**  
**в многоквартирных домах, расположенных на территории**  
**Новгородской области.**

с 5 по 18 декабря 2024 года

г.Великий Новгород

Рабочая встреча проведена с участием:

- представителей профильных отделов администраций городского округа – Великий Новгород, Боровичского, Валдайского, Маловишерского, Новгородского, Окуловского, Парфинского, Поддорского, Старорусского, Чудовского и Шимского муниципальных районов, Батецкого, Волотовского, Демянского, Мошенского, Крестецкого, Любытинского, Марёвского, Пестовского, Солецкого, Хвойнинского и Холмского муниципальных округов;

- представителей ООО «Жилищник», ТСЖ «Зелинского 4 к 2», ТСЖ «Абсолют», ООО «Новосёл», ООО «На Псковской», ООО «Домовёнок», ТСЖ «Свободы 8», ООО «Эталон», ООО «Прометей», ТСЖ «Союз трех», ТСЖ «Деревяницы 1», ТСЖ «Химиков 12А», ООО «Н-сити», ООО «Веста», ООО «Регион», ТСЖ «Центр», ООО «Содружесво», УК «ПС», ООО «Армада», ООО «Флагман», ООО «Межмуниципальная служба заказчика», ООО «Согласие», ООО «Статус», ООО «Вектор», ООО «Комфорт», ООО «Север», ТСЖ «Чернеховского 42», ООО «Жилтрест», ООО «Новгородский управдом», ООО «ГУК НС», ООО «Жилком», ООО «Успех», ООО «Альянс ВН», ООО «Гарант Премиум», ТСЖ «Корсунова 29-3», ТСЖ «Рахманинова 6», ООО «Доверительное управление», ТСЖ «Аврора», ТСН «БСП 138», ТСЖ «Паритет», ООО «Регион», ООО «Евродом», ТСЖ «Московская 28-4», ТСЖ «Свой дом», ООО «Общий дом», ООО «Реал НВ», ТСЖ «Павла Левита 3», ТСЖ «Ломоносова 9А», ООО «Белый город», ООО «Новострой», ТСЖ «Спектр», ООО «Новгородгражданстрой», ЖСК «Шимская 43», ООО «Вера», ЖКХ «Сервис», ТСН «Нехинская 26», ООО «Благовест», ТСН «Корсунова 48к2»;

- председателя Комиссии по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ Общественной палаты Новгородской области Бороненко Юлии Викторовны;

- исполнительного директора Ассоциации «Саморегулируемая организация строителей Новгородской области» «Стройбизнесинвест» Шилова Александра Ивановича;

- начальника отдела контроля за деятельностью фонда капитального ремонта и организационной работы инспекции государственного жилищного надзора и лицензионного контроля Новгородской области, государственного жилищного инспектора Сазоновой Татьяны Юрьевны;

- заместителя генерального директора СНКО «Региональный фонд» Кожевникова Алексея Васильевича;

- начальника юридического отдела СНКО «Региональный фонд» Журавского Виктора Николаевича,

под председательством генерального директора СНКО «Региональный фонд» Ходковой Ольги Сергеевны.

Протокол встречи вела и исполняла функции секретаря встречи главный специалист по связям с общественностью СНКО «Региональный фонд» Карабанова Варвара Александровна.

Председательствующий сообщил, что данное мероприятие проводится в целях консолидации усилий участников жилищных отношений в области капитального ремонта общедомового имущества на создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, а равно недопущения нарушения законных прав добросовестных потребителей предоставляемых услуг и совместной выработки решений, исполнение которых окажет влияние на оперативность реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области на 2014-2055 годы, утвержденной Постановлением Правительства Новгородской области от 03.02.2014 №46 (далее – Региональная программа).

От участников встречи возражений о её проведении в имеющемся составе не поступило.

Председательствующий предложил рассмотреть следующие вопросы:

1. Предложения и принятие решений о проведении капитального ремонта;
2. Организация проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
3. Порядок переноса сроков проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;
4. Предоставление протоколов на изменение способа формирования фонда капитального ремонта домов;
5. Сверка по лицевым счетам;
6. Отслеживание сроков возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственников многоквартирных домов и выбору способа формирования фонда капитального ремонта домов.

От участников встречи возражений о рассмотрении данных вопросов не поступило.

По вопросу №1.

Транслируется слайд №3.

Председательствующим предоставлено слово начальнику юридического отдела СНКО «Региональный фонд» Журавскому В.Н., который сообщил, что для более оперативного исполнения Региональной программы необходимо предоставленные предложения о проведении капитального ремонта

рассматривать и обсуждать с собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – МКД). Данные обсуждения исключают моменты, когда организатор ремонта узнает об отсутствии необходимости в его проведении, не на стадии, когда отобранный подрядчик готов приступить к работам, а на стадии планирования.

Одним из примеров явились ситуации, когда решения о проведении ремонта системы газоснабжения были приняты органом местного самоуправления (далее – ОМС), так как собственниками не были приняты соответствующие решения на общедомовом собрании. Были разработаны проекты данных работ. Израсходованы средства фонда капитального ремонта МКД, на разработку таких проектов. Отобран подрядчик и заключен соответствующий договор. И вот только тогда выясняется, что собственники, не желая проведения данного ремонта, в связи с её работоспособностью, настаивают на проведении диагностического обследования системы. В последствии проведение данных работ переносилось на более поздние сроки.

Обращаем внимание присутствующих на то, что денежные средства фонда капитального ремонта, в размере необходимом для оплаты работ по заключенным договорам, не могли быть использованы для оплаты других, как правило объективно необходимых работ.

В приложении к данному протоколу предоставлен перспективный план на 2025 год, просим ознакомиться с ним, и в случае наличия перспектив переноса работ на сроки более поздние, в том числе по причине отсутствия необходимости в проведении запланированных работ, и сообщить СНКО «Региональный фонд» о таких фактах.

По вопросу № 2.

Транслируются слайды №№5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12.

Председательствующий, обратил внимание на ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», согласно которого управляющая/обслуживающая организация перед проведением капитального ремонта должна обеспечить:

1. Доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам МКД, в том числе в квартирах;
2. Доступ во все помещения, относящиеся к общему имуществу МКД;
3. Уборку помещений, относящихся к общему имуществу МКД, от бытового (строительного) мусора;
4. Откачку воды и стоков из подвалов;
5. Дезинсекцию и дератизацию подвалов.

Довольно острый вопрос при проведении работ по капитальному ремонту инженерных систем – это допуск к общедомовому имуществу.

**Обязанность управляющих/обслуживающих компаний обеспечить допуск подрядной организации к общедомовому имуществу.**

**Обратиться в суд с требованием предоставить допуск к общему имуществу в многоквартирном доме может только управляющая организация.**

Судебная практика:

- Определение Верховного суда от 19 марта 2020 г. № 309-ЭС20-1231 «Функции регионального оператора определены в статье 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая не предусматривает возложения на регионального оператора обязанности по обращению в суд с исками с требованием о понуждении к предоставлению доступа к помещениям собственников при проведении капитального ремонта общего имущества».

- Решение Арбитражного суда Новгородской области от 21 декабря 2021 года № А44-916/2021

«На регионального оператора не может быть возложена обязанность по обеспечению допуска собственниками в жилые помещения для проведения работ по капитальному ремонту».

В случае если по стояку есть недопуски, то не производятся работы по всему стояку. Если в последующем на данном стояке происходит аварийная ситуация, то ответственность несет собственник, недопустивший подрядчика к проведению работ.

Также обращаем внимание, если собственники против проведения работ по капитальному ремонту и инженерная система находится в удовлетворительном состоянии, то необходимо заранее обратиться в Комиссию по переносу сроков проведения работ. Это позволит сэкономить время и на высвободившиеся средства выполнить необходимый капитальный ремонт на других домах, формирующих фонд капитального ремонта на общем/котловом счете СНКО «Региональный фонд».

Следующий вопрос: Откачка воды и стоков из подвалов перед проведением работ по капитальному ремонту обязанность управляющих компаний. Подрядные организации данные работы не выполняют! В случае, если управляющая/обслуживающая организация не организует откачку воды из подвальных помещений, подрядчик не принимает дом в работу и в соответствии с постановлением Правительства Новгородской области от 24.12.2020 №576 «Об утверждении Порядка по установлению фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ, и Порядка по определению невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом,

выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома» составляется акт о технической невозможности провести капитальный ремонт.

Выступил Кожевников А.В.:

Перед началом проведения работ по капитальному ремонту подрядная организация должна принять по акту объект у управляющей/обслуживающей организации. Далее согласовать место складирования строительного мусора. В случае, если подрядная организация по каким-либо причинам не согласовала место для складирования мусора, просим управляющие/обслуживающие организации уведомлять о данном факте СНКО «Региональный фонд».

Подрядная организация имеет право фиксации состояния отделки помещений квартир верхних этажей до производства работ. При капитальном ремонте крыш комиссией проводится осмотр помещений квартир на предмет наличия протечек, проверка системы внутреннего водостока на предмет засорения, запрашивается акты проверок тяги системы вентиляции и дымоходов.

Во время проведения работ СНКО «Региональный фонд» может запрашивать необходимую документацию о состоянии инженерных систем в многоквартирном доме.

Порядок приемки выполненных работ по капитальному ремонту:

1. Заказчик уведомляет членов комиссии о времени и месте приемки работ по капитальному ремонту (не позднее чем за 10 дней);
2. В ходе приемки работ члены комиссии осуществляют осмотр выполненных работ, проверяют соответствие объема и качества выполненных работ проектно-сметной документации;
3. Подрядная организация по требованию комиссии до начала приемки работ предоставляет полный комплект исполнительной документации;
4. По итогам приемки работ при отсутствии замечаний члены комиссии в день приемки подписывают акт приемки работ.

**Напоминаем, что необходимо в СНКО «Региональный фонд» предоставить документ, на основании которого в приемочной Комиссии участвует представитель управляющей/обслуживающей организации.**

При приемке работ, если один из членов Комиссии отказывается от подписания акта приемки, в день приемки составляется протокол заседания

комиссии о возникших разногласиях в ходе приемки работ по капитальному ремонту.

Член комиссии, отказавшийся от подписания акта приемки, обязан в течение 3 рабочих дней со дня, следующего за днем составления протокола разногласий, представить в СНКО «Региональный фонд» письменный мотивированный отказ для рассмотрения на заседании комиссии;

В протоколе разногласий определяется место, дата и время заседания комиссии, но не позднее 5 рабочих дней со дня, следующего за днем составления протокола разногласий. Заседание комиссии проводится при предоставлении письменного мотивированного отказа.

**Причинами мотивированного отказа могут являться:**

- 1. Состав и объем выполненных работ по капитальному ремонту, указанные в акте приемки, отличаются от состава и объема работ, предусмотренных проектно-сметной документацией;**
- 2. Обнаружение недостатков (дефектов) в результатах выполненных работ по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента, внутридомовой инженерной системы.**

Если решением Комиссии причины мотивированного отказа признаны обоснованными, то в акте приемки фиксируются выявленные замечания и сроки их устранения. После устранения замечаний проводится повторная процедура приемки работ.

Если отказ не содержит мотивированное обоснование, то Комиссия большинством голосов принимает решение о подписании акта приемки работ без замечаний.

Выступил Шилов А.И.:

Обращаю внимание на обязанность управляющих компаний по обслуживанию дома даже во время гарантийного периода после проведения работ по капитальному ремонту и своевременное обращение в СНКО «Региональный фонд» для устранения недостатков в выполненной работе по капитальному ремонту. Не ждите пока протечет крыша, если уже видны дефекты в выполненной работе.

По вопросу №3

Транслируется слайд №15

Председательствующий сообщил, что перечень документов для переноса сроков капитального ремонта после внесения изменений в п.5.2.1 Постановления Правительства Новгородской области от 28.12.2017 № 478:

1. Копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД, содержащего решение по вопросу переноса срока капитального ремонта (станет обязательной);
2. Копия технического паспорта МКД;
3. Копия заключения (акта) специализированной организации о результатах обследования технического состояния МКД (Вместо копии заключения Госжилинспекции НО о техническом состоянии МКД);
4. Исключается! Расчет физического износа многоквартирного дома и (или) конструктивного элемента;
5. Копии документов, содержащих сведения о проведенных ранее капитальных ремонтах конструктивных элементов общего имущества в МКД (актов выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, проведенных до наступления срока их проведения, установленного региональной программой и краткосрочным планом по ее реализации, финансирование которых осуществлялось без использования средств регионального оператора).

Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

Постановлением правительства Новгородской области от 27.12.2024 №646 утвержден Порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

Обследование технического состояния МКД проводится в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, оценки соответствия технического состояния таких МКД и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких МКД и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких МКД с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Обследование технического состояния МКД проводится:

- За счет средств областного бюджета на основании принятого Правительством Новгородской области решения о проведении обследования технического состояния МКД за счет средств областного бюджета в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены областным законом об областном бюджете на соответствующий финансовый год;

- За счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован на счете специализированной некоммерческой организации СНКО "Региональный фонд исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

- За счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД и открытом в кредитной организации;

- За счет средств собственников помещений в таком МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

По вопросу №4

Транслируется слайд №17.

Журавский В.Н. напомнил, что решение общего собрания собственников помещений в МКД, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после решения направляется региональному оператору с обязательной отметкой органа государственного жилищного надзора, без которой СНКО «Региональный фонд» такой протокол не примет в работу.

Обращаем внимание, что в СНКО «Региональный фонд» предоставляется оригинал протокола либо надлежащим образом заверенная копия.

По вопросу №5

Председательствующий обратился к присутствующим с просьбой об организации сверки лицевых счетов. Предлагаем сверить количество помещений в домах и площади помещений. Нам необходимо выявить все помещения в домах и корректность данных о площадях, чтобы начислять взносы на капитальный ремонт в полном объеме, тем самым исключить ранее неучтенные помещения. Сделать это можно путем предоставления информации об адресе МКД и площади начисления, например, текущего ремонта и содержания, и/или площади МКД находящейся в собственности граждан и организаций. В случае выявления расхождений, они будут устраняться в рабочем порядке.

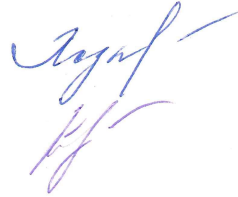
По вопросу №5

Транслируется слайд №20



Председательствующий обратил внимание на то, необходимость оперативного включения МКД в региональную программу, особенно «новых» МКД, так как именно исходя из даты включения определяются сроки возникновения обязанности по уплате взносов, а также отсрочки возникновения такой обязанности.

**Председатель**



**О.С. Ходкова**

**Секретарь**

**В.А. Карбанова**

