

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Попечительского совета Фонда капитального ремонта**  
**многоквартирных домов Иркутской области**

г. Иркутск, ул. Ленина, 1а,  
каб. 240

29 июня 2021 года,  
11:00

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

*Члены Попечительского совета Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Попечительский совет)*

Козлов Андрей Владимирович – первый заместитель Губернатора Иркутской области, председатель Попечительского совета;

Носенко Ольга Николаевна – заместитель председателя Законодательного Собрания Иркутской области;

Никитин Анатолий Николаевич – министр жилищной политики и энергетики Иркутской области;

Лобанов Максим Александрович – заместитель министра строительства Иркутской области

*Приглашенные от министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области - учредителя Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – министерство)*

Поселкина Ирина Геннадьевна – начальник отдела жилищной политики в управлении жилищной политики и стратегического развития министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области

*Приглашенные от Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Фонд)*

Лысов Вадим Юрьевич – генеральный директор Фонда;

Бахтина Надежда Николаевна – первый заместитель генерального директора Фонда;

Кошечкина Валерия Анатольевна – заместитель генерального директора Фонда по организации взаимодействия с собственниками помещений, органами государственной власти и организациями;

Платонова Наталья Николаевна	заместитель генерального директора Фонда по финансово-экономическим вопросам;
Исламова Дарья Минрахмановна	специалист по связям с общественностью и СМИ Фонда

СЛУШАЛИ: Козлова А.В., Никитина А.Н., Лысова В. Ю.

Заседание считается правомочным, если в нем участвует более половины членов Попечительского совета.

Попечительский совет состоит из семи человек. Присутствует 4 человека, кворум имеется.

**Вопрос 1. О рассмотрении результатов независимой аудиторской проверки деятельности Фонда за 2020 год**

СЛУШАЛИ: Платонову Н.Н.

Независимым аудитором ООО «Аудит-Стандарт» в соответствии с договором на оказание услуг по проведению обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год проведена проверка бухгалтерской отчетности с 1 января по 31 декабря 2020 года с целью выражения мнения о достоверности такой отчетности. Аудит проведен в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА).

Аудиторской проверкой установлено, что бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Голосовали: единогласно за предложенное решение (из 4 присутствующих - 4 «ЗА»).

РЕШИЛИ:

1.1. Принять к сведению результаты независимого аудита годовой бухгалтерской отчетности Фонда за 2020 год.

**Вопрос 2. О ходе исполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области (далее – региональная программа) в 2021 году**

СЛУШАЛИ: Лысова В.Ю.

Региональная программа включает 14389 многоквартирных домов, из которых в 2453 домах работы по капитальному ремонту выполнены с 2014 по 2020 год.

Это самая большая региональная программа по количеству многоквартирных домов среди субъектов Сибирского федерального округа – 14389 домов. (На 2 месте – Красноярский край (14245 домов), на 3 месте – Кемеровская область (14032 дома), на 4 месте – Новосибирская область (13014 домов).



План на 2021 год включает в себя капитальный ремонт 1055 многоквартирных домов на 4,18 млрд рублей.

С учетом незавершенного ремонта прошлых периодов (191 дом по состоянию на 1 января 2021 года ) общий объем обязательств на 2021 год – 1246 домов на 4,5 млрд рублей.

В настоящее время активно ведутся работы по исполнению обязательств 2021 года, проводятся аукционные процедуры по отбору подрядных организаций по плану 2021 года (1055 домов, 4,18 млрд рублей) (незавершенные обязательства прошлых периодов законтрактованы в полном объеме):

объявлены аукционы в отношении 2287 работ по 985 домам из 2668 по плану по 1055 домам, что составляет 86 % от плана по работам и 93,4% от плана по домам, на сумму 2,84 млрд рублей (68%);

в том числе заключены договоры подряда на 2025 работ (78 % от плана по работам) по 906 домам (86% от плана по домам) на сумму 2,31 млрд рублей (55,3%).

По остальным работам готовится аукционная документация.

Строительно-монтажные работы на сумму 0,96 млрд рублей будут включены в договоры подряда после разработки проектно-сметной документации, выполняемой по отдельным договорам.

Одновременно Фондом проводится работа по завершению обязательств прошлых периодов в отношении 42 многоквартирных домов.

Исполнение плана 2018 года завершено в полном объеме (8 многоквартирных домов из плана 2018 года завершены в 2021 году, 1 дом исключен из плана по решению комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта).

Из плана 2019 года завершены работы в 72 многоквартирных домах, по 8 домам принято решение о переносе срока проведения капитального ремонта. Незавершенные обязательства краткосрочного плана 2019 года по 34 многоквартирным домам находятся в разной стадии исполнения, в том числе:

9 домов находятся на стадии документального оформления выполненных работ;

в 5 домах работы по капитальному ремонту производятся по графику;

в отношении 20 домов ведутся судебные разбирательства с подрядными организациями.

По плану 2020 года капитальный ремонт 8 многоквартирных домов выполняется согласно графику производства работ. Всего за истекший период 2021 года исполнены незавершенные обязательства по капитальному ремонту 60 многоквартирных домов из плана 2020 года.

По плану 2021 года (1055 домов) завершен капитальный ремонт в 92 домах.

Выполнение плана 2021 года позволит снизить остаток средств на счете Фонда (на 1 января 2021 года остаток 4,578 млрд рублей).

Голосовали: единогласно за предложенное решение (из 4 присутствующих - 4 «ЗА»).

**РЕШИЛИ:**

2.1. Принять к сведению отчет Фонда о ходе исполнения региональной программы в 2021 году.

2.2. Рекомендовать Фонду неисполненные обязательства краткосрочных планов 2019 и 2020 годов принять к исполнению в 2021 году.

**Вопрос 3. О ходе формирования Фондом краткосрочного плана реализации региональной программы на 2022 год, на 2023-2025 годы.**

**СЛУШАЛИ:** Лысова В.Ю.

Фондом сформирован план на 2022 год, который включает в себя капитальный ремонт 728 домов на сумму 2,41 млрд рублей.

Работа по исполнению плана 2022 года ведется: все дома, включенные в план, обследованы, определены приоритетные виды работ, определены сметные стоимости, направлены предложения собственникам помещений в 514 домах, в том числе собственниками помещений в 79 домах уже приняты решения о проведении капитального ремонта и по ним готовятся технические задания для организации конкурентных процедур по отбору подрядных организаций.

Также Фондом в рамках перехода на перспективное планирование формируется краткосрочный план 2023-2025 годов. На сегодняшний день в план 2023 года включены 773 дома и работы на сумму 226 млн рублей, определение сметных стоимостей работ продолжается.

В рамках формирования планов будущих периодов проводится работа по включению в них ремонта и замены лифтового оборудования с истекшим или истекающим до 2024 года назначенным сроком службы.

Голосовали: единогласно за предложенное решение (из 4 присутствующих - 4 «ЗА»).

**РЕШИЛИ:**

3.1. Принять к сведению отчет Фонда о ходе формирования Фондом краткосрочного плана реализации региональной программы на 2022 год, на 2023-2025 годы.

3.2. Рекомендовать Фонду предоставить на утверждение уточненный краткосрочный план реализации региональной программы на 2023-2025 годы в срок до 1 ноября 2021 года.

**Вопрос 4. О работе Фонда и министерства по внесению изменений в отдельные законодательные и правовые нормативные акты Иркутской области с целью обеспечения эффективной реализации региональной программы.**

**СЛУШАЛИ:** Бахтину Н.Н.**Повышение минимального размера взноса на капитальный ремонт.**

Необходимость периодической корректировки размера взноса обусловлена особенностями хозяйственной деятельности в конкретный период времени.

На сегодняшний день фонд капитального ремонта, формируемый по действующему взносу на капитальный ремонт каждым многоквартирным домом в период действия региональной программы, не позволяет проводить не только



комплексный капитальный ремонт, но и несколько видов работ, соблюдая установленный Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) принцип возвратности заимствованных средств фондов капитального ремонта (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ).

Байкальским государственным университетом выполнена научно - исследовательская работа по расчету минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах территории Иркутской области (далее – НИР), в том числе с учетом:

общей потребности в средствах на цели капитального ремонта;  
доступности минимального размера взноса для граждан;  
достаточности финансовых средств для реализации региональной программы.

Фондом и министерством проводится работа по формированию предложений о поэтапном повышении минимального размера взноса на капитальный ремонт на основании НИР и в соответствии с поручением Губернатора Иркутской области И. И. Кобзева от 11 марта 2021 года, данного по итогам совещания о работе Фонда (№06-204/21 п.2.4 – срок предоставления предложений на заседание Попечительского совета Фонда - до 1 ноября 2021 года).

#### Продление срока региональной программы.

Расчетный размер взносов на капитальный ремонт, который собственники помещений в многоквартирных домах саккумулируют взносами за период региональной программы (30 лет) на счете регионального оператора, также ограничивает размер средств, которые могут быть направлены Фондом на капитальный ремонт дома, и не позволяет производить комплексный капитальный ремонт.

В этой связи Фондом и министерством формируется проект изменений в Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – Закон), предусматривающий включение в Закон механизма продления срока региональной программы до 2046 года и далее исходя из целесообразности включения в региональную программу вновь введенных в эксплуатацию в 2021 году многоквартирных домов с учетом максимального межремонтного интервала различных инженерных систем и конструкций зданий (25 лет), в том числе основываясь на регламентном сроке ремонта и замены лифтового оборудования, как механизма повышенной опасности, установленном требованиями Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011.

Срок формирования проекта изменений в Закон установлен протоколом от 29 апреля 2021 года совещания по вопросу рассмотрения представления прокуратуры Иркутской области до 1 сентября 2021 года.

#### Объединение «котлов».

Частью 3 статьи 12 Закона предусмотрено, что средства, полученные Фондом от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта



общего имущества в других многоквартирных домах, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Расчет остатков средств фонда капитального ремонта в разрезе «котлов» муниципальных образований, в том числе на 1 января 2022 года, отражает дефицит средств на проведение дальнейшего капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в последующий год реализации региональной программы, по 17 муниципальным образованиям.

С целью обеспечения непрерывной реализации региональной программы, в том числе для обеспечения проведения восстановительного капитального ремонта при возникновении ЧС, ремонта лифтового оборудования с истекшим назначенным сроком службы предлагается рассмотреть вопрос внесения изменений в Закон в части исключения условия заимствования средств в рамках одного муниципального образования.

Включение дополнительных критериев и уточнений в порядок переноса срока проведения капитального ремонта.

Постановлением Правительства Иркутской области от 19 августа 2015 года № 417-пп «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Порядок) регламентирована процедура переноса срока проведения капитального ремонта на более ранний период, чем предусмотрено региональной программой.

С 1 января 2021 года таким порядком был перенесен срок проведения капитального ремонта 76 многоквартирных домов в 2021 и 2022 годы. Такое значительное количество домов, перенесенных в текущий период в завершающей стадии организации его исполнения не позволяет Фонду эффективно исполнять взятые на себя обязательства. Более того, зачастую усматривается инициирование управляющими организациями переноса срока проведения капитального ремонта на более ранний период вместо организации и проведения текущего ремонта многоквартирных домов в рамках своих функций.

Фондом и министерством разрабатывается проект изменений в Порядок, предусматривающий включение дополнительных условий для установления необходимости проведения капитального ремонта:

наличие уровня исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении которого устанавливается необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в более ранние сроки, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не ниже 80% (и для рассмотрения вопроса переноса в текущий плановый период реализации региональной программы – 90% уровень исполнения обязательств по уплате взносов, а также наличие, подтвержденного заключением специализированной организации, факта нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности в течение ближайших 3 лет в отношении ряда конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома (лифты, фундамент и т.д.));

введение требований к заключениям специализированных организаций, предоставляемых в комиссию по переносу срока проведения капитального



ремонта, о соответствии Приложению Б «Форма заключения по обследованию технического состояния здания» ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», в результате применения которого на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» обязательность которого установлена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года №985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил...». Проверка заключений на соответствие требований будет проводиться Фондом.

Также предлагается рассмотреть вопрос исключения из числа лиц, имеющих возможность выступать с инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта, управляющих организаций без предоставления решения собственников (за исключением переноса срока капитального ремонта лифтового оборудования).

Уточнение порядка заимствования средств фондов капитального ремонта в части ограничения возмещения средств сроком действия региональной программы.

Протоколом от 29 апреля 2021 года совещания по вопросу рассмотрения представления прокуратуры Иркутской области также предписана разработка проекта изменений в Постановление Правительства Иркутской области от 10 февраля 2015 года №35-пп «Об утверждении порядка учета Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах из фондов капитального ремонта общего имущества других многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области» (далее – Постановление № 35-пп), предусматривающего уточнение срока возврата заимствованных средств.

По состоянию на 1 апреля 2021 года объем заимствованных средств на капитальный ремонт, возврат которых не будет обеспечен в период действия региональной программы, составляет 0,5 млрд рублей.

Таблица 1. Сведения о заимствованных средствах на капремонт

Задолженность, которая может быть погашена за счет взносов собственников в период времени	до 10 лет	млн. руб.	2 926,872495
	от 11 до 20 лет	млн. руб.	1 143,442855
	от 21 до 30 лет	млн. руб.	537,402842
	более 30 лет	млн. руб.	511,612873

Проект изменений в Постановление № 35-пп разработан, утвержден Постановлением Правительства Иркутской области от 22.06.2021 № 420-пп «О внесении изменений в Порядок учета Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах из фондов капитального ремонта общего имущества других многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области».

Утвержденные изменения ограничивают сумму заимствованных средств по конкретному дому общим объемом средств, подлежащих сбору собственниками помещений в данном доме за период действия Региональной программы и позволяют обеспечить соблюдение требований части 4 статьи 179 ЖК РФ о возвратности заимствованных на капитальный ремонт средств фондов капитального ремонта.

Утверждение порядка использования специализированной некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области» денежных средств, полученных от подрядных организаций в виде неустойки (штрафов, пеней) за неиспользование и (или) ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором об оказании услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 1.17.1 решения координационного совещания по обеспечению правопорядка в Иркутской области, утвержденного распоряжением Губернатора Иркутской области И. И. Кобзевым от 22 марта 2021 года №83-р, в отношении поручения об определении порядка расходования средств, полученных Фондом в виде неустойки и штрафов за неисполнение подрядчиком договоров подряда (далее – Средства) министерством и Фондом разработан проект Порядка.

Проектом порядка предусмотрены следующие направления расходования Средств:

1) на оплату выполнения работ по устранению недостатков, обнаруженных в пределах гарантийного срока;

2) на оплату услуг специализированных (экспертных) организаций, привлеченных Фондом в целях установления фактов нарушения качества выполненных работ по капитальному ремонту, определения объемов, стоимости работ по капитальному ремонту;

3) на возмещение ущерба, причиненного собственникам помещений в многоквартирном доме в результате нарушения качества выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе в результате ненадлежащих действий (бездействия) подрядной организации при проведении работ;

*п.п. 1 и 3 - в случае уклонения подрядной организации от исполнения обязательств, а также в случае если подрядная организация прекратила свою деятельность, ликвидирована либо в отношении нее введена процедура банкротства;*

4) на оплату судебных расходов, не предусмотренных в объеме субсидии из областного бюджета;

5) на оплату расходов, связанных с исполнением судебных актов;

6) на оплату расходов по организации, проведению и участию в семинарах, совещаниях, конференциях сотрудников Фонда с целью повышения качества выполняемых Фондом функций и информированности и ответственности в вопросах проведения капитального ремонта представителей органов местного самоуправления, собственников помещений и лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами;

7) на оплату расходов по проведению технического и авторского надзора за выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия.



Проект постановления согласован главным правовым управлением Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области и находится на согласовании в прокуратуре Иркутской области (далее – ГПУ, прокуратура). В соответствии с письмом прокуратуры в адрес ГПУ от 8 июня 2021 года №7/2-156-2021 прокуратурой для дачи финансово-экономического обоснования проекта постановления к его рассмотрению привлечена служба финансового контроля Иркутской области.

Дополнительное финансирование хозяйственной деятельности Фонда на 2021 год, в том числе в части расходов на оказание услуг аутсорсинга по взысканию задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт.

На 2021 год Фонду предоставлена субсидия из областного бюджета в размере 133,846 млн рублей. Данных средств достаточно для исполнения Фондом своих функций до 30 сентября 2021 года.

Ходатайство Фонда о дополнительном финансировании в размере 58,2 млн рублей не удовлетворено, вопрос о выделении дополнительного финансирования хозяйственной деятельности Фонда не решен.

Ходатайство о дополнительном финансировании деятельности Фонда в том числе включало в себя затраты на услуги аутсорсинга по взысканию задолженности собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт.

Данный вопрос является актуальным в проекции объемов имеющейся задолженности по взносам, в том числе задолженности за сроком исковой давности.

Совокупная задолженность на 1 января 2021 года – 4,15 млрд руб, в том числе за сроком исковой давности 2,6 млрд рублей. Около 100 тыс. лицевых счетов имеют задолженность по уплате взносов за сроком исковой давности (1 сотрудник обрабатывает в среднем 2 тыс. лицевых счетов в год).

Таблица 2. Информация о собираемости

год	Собираемость общая	федеральная собственность	областная собственность	муниципальная собственность
2017	73,42	66,02	110,87	81,23
2018	79,53	79,79	96,72	72,73
2019	85,09	88,06	101,33	60,70
<b>2020</b>	<b>84,0</b>	<b>68,87</b>	<b>101,65</b>	<b>82,33</b>

Собираемость взносов на капитальный ремонт в Иркутской области за 2020 год составила 84 %, в том числе по счетам Фонда **85,45%**, по специальным счетам – **54,79%**.

В течение 2020 года по сравнению с 2019 годом увеличился объем поданных заявлений на получение судебных решений.

По состоянию на 1 января 2021 года Иркутская область занимает 10 место в Российской Федерации по объему поданных исковых заявлений и документов на получение судебных решений с начала реализации региональной программы капитального ремонта (351 млн рублей).

Вместе с тем, учитывая значительный объем накопленной задолженности (4,15 млрд рублей), требуется дальнейшее усиление принимаемых мер.

Усиление претензионно-исковой работы Фонда посредством аутсорсинга также входит в перечень поручений Губернатора Иркутской области И.И. Кобзева, данных по итогам совещания о работе Фонда от 11 марта 2021 года (№06-204/21 п.1.6 – срок: 1 июля 2021 года).

ВЫСТУПИЛИ: Козлов А.В., Носенко О.Н., А.Н. Никитин.

ОТМЕТИЛИ:

Объективную необходимость повышения взноса на капитальный ремонт.

Необходимость усиления работы Фонда по взысканию задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт.

Необходимость обсуждения проекта изменений в Закон в части объединения «котлов муниципальных образований Иркутской области» на площадке Ассоциации муниципальных образований Иркутской области.

Обсудить претензионно-исковую работу посредством аутсорсинга на заседании Попечительского совета в сентябре – октябре 2021 года.

Голосовали: единогласно за предложенное решение (из 4 присутствующих - 4 «ЗА»).

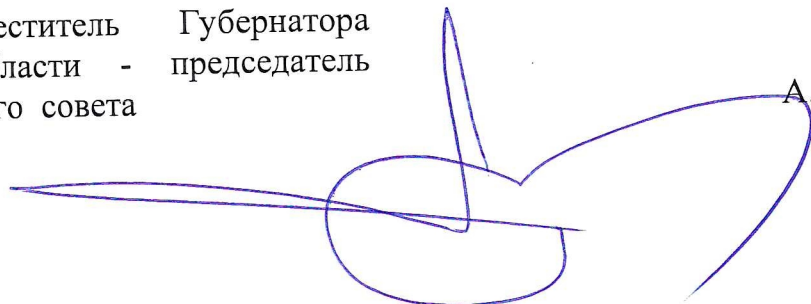
РЕШИЛИ:

4.1. Принять к сведению отчет о работе Фонда и министерства в части внесения изменений в отдельные законодательные и правовые нормативные акты Иркутской области.

4.2. Рекомендовать Фонду усилить претензионно-исковую работу по повышению уровня собираемости взносов посредством аутсорсинга при принятии соответствующего решения о дополнительном финансировании таких работ и (или) услуг).

4.3. Предоставить на следующее заседание Попечительского совета анализ предлагаемых банками условий по аккумулированию взносов собственников на капитальный ремонт, формирующих фонд капитального ремонта на счете Фонда, условия депозитов.

Первый заместитель Губернатора  
Иркутской области - председатель  
Попечительского совета



А.В. Козлов