

## **ПРОТОКОЛ № 1**

### **Заседания Совета**

#### **Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Единое Объединение Организаций Жилищно-коммунальных Хозяйств» (СРО НП «ЕОЖКХ»)**

Место проведения заседания: г. Симферополь, ул. Киевская, д.1А (шестой этаж).

Дата проведения заседания: «09» июля 2015 года.

Время начала заседания: 15 часов 00 минут.

Время окончания заседания: 17 часов 00 минут.

#### **Присутствовали:**

##### **Председательствующий на заседании:**

Председатель Совета Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Единое Объединение Организаций Жилищно-коммунальных Хозяйств» (далее – Председатель Совета Партнерства) – К.В. Герасин

##### **Секретарь:**

Секретарь Совета Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Единое Объединение Организаций Жилищно-коммунальных Хозяйств» (далее – Секретарь Совета Партнерства) – Ахмедова Н.Р.

#### **Список членов Совета Партнерства и приглашенных в Приложении №1:**

На заседании присутствуют 14 (четырнадцать) из 17 (семнадцати) членов Совета, кворум для проведения заседания Совета Партнерства имеется.

#### **Повестка дня заседания:**

1. О проблемных вопросах заключения договоров управления и обслуживания общего имущества многоквартирных и жилых домов (ОИ МКД).
2. О капитальном ремонте ОИ МКД. Проблемы текущего и капитального ремонта ОИ МКД в муниципальных образованиях республики Крым.
3. Создание имущественно–правовой, технической основы и подготовка организационно-экономических условий для финансового обеспечения мероприятий, программ и проектов (за счёт бюджетных и внебюджетных источников) по реновации многоквартирных домов и модернизации коммунальной инфраструктуры муниципальных образований республики Крым. Рассмотрение возможности реализации комплексной программы реновации жилых домов и коммунальной инфраструктуры в одном из районов республики Крым.
4. Разработка проекта среднесрочного плана деятельности Партнёрства.
5. Обсуждение вопросов и проблем текущей деятельности муниципальных унитарных предприятий Крыма.
6. Разное.

Перед началом заседания представитель организации – завода по производству кровельного материала для плоских крыш «Энергия» продемонстрировал продукцию и сделал коммерческое предложение для управляющих и обслуживающих организаций.

**Рассмотрели:**

**По вопросу 1.** О проблемных вопросах заключения договоров управления и обслуживания МКД.

**Слушали:** И.В. Кондратюк, которая сообщила Совету Партнерства, что подписание договоров между МУП-ами и представителями многоквартирных и жилых домов проходит крайне медленно, по состоянию на начало июля из 15630 подписано всего около 1000 договоров. Заключение договоров управления остановило рынок управления и обслуживания домов. Имеется негативная практика по г. Симферополь установление заниженных тарифов для применения на открытых конкурсах. Социальный популизм - привёл в торможению на рынке управления МКД в части заключения договоров по экономически обоснованным ценам. Эффект отрицательный, но будет пролонгированным. Последствия: увеличение количества МКД на конкурсы. Прогнозируется неучастие в этих конкурсах ООО, а МУПы в последствии будут таки назначены. Резюме: отодвигается процесс самого управления домами.

**Слушали:** И.И. Бровченко, который предложил согласовать проект унифицированного типового договора с собственниками ОИ МКД.

**Слушали:** Ф.Н. Ганина, который предложил внести дополнение в перечень услуг утвержденных постановлением № 290, выделив услугу управления для более чёткого формирования и прозрачности затрат на содержание общего имущества МКД. В виде исключения оставить в РК 2 способа заключения прямых договоров с РСО:

- 1) прямой договор жителей с РСО;
- 2) договор, заключаемый по доверенности от управляющей компании с возможностью обращения в суд в случае неоплаты услуги конкретным владельцем или нанимателем жилых и не жилых помещений.

**СЛУШАЛИ:** И.А. Водолазского, сообщил, что ни население (собственники и наниматели жилья в МКД) не обладают специальными познаниями по вопросам, связанным с проведением общих собраний МКД по выбору способа управления. Сами управляющие компании зачастую не проявляют инициативы, так как тоже не знают установленную законом процедуру, а тем более не имеют практики. ООО «Крымское партнерство» уже имеет опыт организации и проведения общих собраний, в связи с чем Партнерство могло бы стать площадкой по предложению подобной информационно-разъяснительной и консультационной помощи населению, а для коммерческих организаций, которые вошли на рынок управления многоквартирными домами, и по оказанию соответствующей платной услуги. Специалисты ООО «Крымское партнерство» могли бы выехать в регионы Республики Крым для оказания соответствующей помощи и, при необходимости услуг, на месте. Заключение договора управления ОИ МКД является обязательным как для управляющих организаций, так и для собственников жилых помещений МКД. В регионах РФ есть практика по подготовке типовых форм подобных договоров, утверждения их на уровне администраций муниципальных образований в качестве рекомендательной формы для управляющих организаций и населения.

**Решили:**

- 1) Разработать варианты типового договора управления (обслуживания ОИ МКД) с рекомендованным перечнем приложений с целью их применения руководителями МУП-ов для подписания с собственниками МКД на переходный период (2015 - 2016 г), а также алгоритм (по согласованию с представителями жилищных объединений) взаимодействия

МУП и потребителей ЖКУ, учитывающий успешный опыт деятельности управляющих ОИ МКД в России.

2) Имущественно-правовая и организационная основа договоров управления ОИ МКД, формирования и технического обследования ОИ МКД рассмотрены в вопросе 3 настоящего Протокола.

3) Рекомендовать управляющим организациям привлекать ООО «Крымское партнерство» к проведению общих собраний МКД по выбору способа управления (организационно-методического сопровождение).

4) Выступить перед Комитетом по строительству, архитектуре и ЖКХ Государственного Совета Республики Крым (Советом министров Республики Крым) с инициативой о рассмотрении и утверждении типовых форм вышеуказанных договоров.

**По вопросу 2.** О капитальном ремонте ОИ МКД. Проблемы капитального ремонта в муниципалитетах.

**СЛУШАЛИ:** В.Н. Ладыку, который сделал обширный доклад о порядке проведения капитального ремонта общего имущества МКД. В связи с принятием Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в котором расширены требования к подрядчикам в отношении качества работ и определения гарантийного срока, определяемого после сдачи выполненных работ.

Освещены проблемы открытия специального счета для зачисления денежных средств собственниками помещений в МКД, обслуживание данного счета.

Рассмотрена необходимость разработки Порядка исключения МКД из программы и проблемы МКД не вошедших в программу и варианты их решения. А также необходимости принятия НПА в отношении предоставления субсидий на капитальный ремонт.

**СЛУШАЛИ:** Ф.Н. Ганина, который задал вектор дискуссии рядом вопросов о капитальном ремонте жилищного фонда:

- что входит в состав капитального ремонта (комплексный, выборочный, частичный);
- кто определяет необходимость, объём капитального ремонта (какие критерии);
- кто осуществляет приёмку объёмов качества, кто подписывает платежные документы и т.д.

### **Решили:**

- 1) Принять к сведению информацию о капитальном ремонте ОИ МКД.
- 2) С целью организации эффективного взаимодействия между совладельцами многоквартирных домов с управляющими, ремонтно-строительными и иными организациями в МКД инициировать создание Ассоциации совладельцев жилой недвижимости Крыма (АСЖН Крыма), подготовить проект Соглашения о партнёрстве между СРО НП «ЕООЖКХ» и инициативной группой по созданию АСЖН Крыма под руководством И.И. Бровченко.
- 3) Поручить создаваемой АСЖН Крыма организовать на своей базе проведение информационно-разъяснительной и консультационной работы по вопросам управления, содержания и ремонта ОИ МКД (проведению общих собраний, определению банков для открытия специальных счетов (согласно требований ст. 176 ЖК), порядка принятия работ по капитальному ремонту МКД и другие вопросы).

**Вопрос 3.** Создание имущественно-правовой и технической основы и подготовка организационно-экономических условий для финансового обеспечения мероприятий (за счёт бюджетных и внебюджетных источников) по комплексным программам и проектам реновации многоквартирных домов и модернизации коммунальной инфраструктуры муниципальных образований Крыма.

**Слушали:** Ю.В. Павленков проинформировал, что не во всех субъектах РФ подготовка и начало реализации региональных программ капитального ремонта ОИ МКД начала исполняться на основе качественной проработки имущественно-правовой основы и оценки технического состояния ОИ МКД.

С целью исключения в Крыму ошибок, возникших при реализации региональных программ КР ОИ МКД в некоторых субъектах РФ, формирования мотивационных механизмов для совладельцев ОИ МКД, Ю. В. Павленков предложил:

Совместно с Бюро технической инвентаризации (и Росреестром) Крыма разработать методические рекомендации по формированию собственниками жилья совместно с управляющими и ремонтно-строительными организациями, участвующими в реновации, объекта управления – общего имущества МКД:

- определения состава ОИ МКД;
- обследования технического состояния ОИ МКД;
- постановки на кадастровый учёт земельных участков МКД;
- регистрации прав ОИ МКД.

Основной информации могут быть (в зависимости от наличия и состояния документации, в т.ч. в архивах БТИ):

- Технический паспорт дома;
- Паспорт домовладения;
- Кадастровый паспорт;
- Домовая книга;
- Проектная документация на строительство и последующие регламентные и ремонтные работы объекта капитального строительства, иные источники.

Результатом данной работы должны быть:

- разработка и утверждение свода стандартов, регламентов, правил и процедур, регулирующих отношения в многоквартирном доме и с третьими лицами по реализации прав и обязанностей совладельцев, задач по управлению, содержанию и реновации ОИ МКД;
- формирование и утверждение общим собранием собственников помещений состава ОИ МКД и инициация постановки земельного участка (по инициативе собственников) на учёт в ГКН и регистрации прав на ОИ МКД в ЕГРП;
- определение состава работ и финансово-экономического обоснования по проектам комплексной реновации ОИ МКД.

**Слушали:** В.В. Машенко – Председателя Экспертного Совета по Инвестициям и Инновациям СРО НП «ЕООЖКХ», который доложил о работе Экспертного совета в части привлечения инвестиций, а также была предложена схема привлечения средств через ГЕНБАНК и РНКБанк для внебюджетного финансирования проблемных, социально значимых вопросов стоящих перед территориальными МУП-ами.

**Слушали:** И.В. Щербакова, который сообщил о готовности своей организации ООО Многопрофильная компания «Энергия» начать пилотный проект по ремонту крыш с привлечением финансирования и использования банковских продуктов по кредитованию населения через МУП-ы с гарантией администрации.

**СЛУШАЛИ:** И.А. Водолазского, который доложил, что гражданско-правовой механизм привлечения инвесторов существует и вполне работоспособен. Законодательство предусмотрело возможность государственно-частного партнерства (ГЧП), при котором инвестору предоставляется возможность не только вложить денежные средства в осуществление проекта, но и в процессе последующем эксплуатацию объекта и получение прибыли, в том числе и для возмещения инвестиционных расходов. Так в Екатеринбурге на период 2010-2020 года разработана комплексная программа по модернизации сферы ЖКХ. В основе проектов закладывается передача активов предприятий, в виде систем отопления, водоснабжения, водоотведения и теплосетей в долгосрочную концессию. Предполагаемый срок составит 25-30 лет. В других регионах также имеются соответствующие программы. К сожалению, единого закона в настоящее время нет. Есть только проект Федерального закона № 238827-6 «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации», принятый в первом чтении еще в 2013 г. Но его можно использовать в повседневной деятельности как некий ориентир работы.

**СЛУШАЛИ:** представителя ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» - Е.В. Терещенко, которая рассказала о том, что данное предприятие готово предоставить весь спектр услуг, связанных с изготовлением технической документации на земельные участки и объекты капитального строительства, а именно: технические планы, межевые планы, а также обеспечить постановку на кадастровый учет.

### **Решили:**

- 1) Подготовить письмо об учёте и проведении технического обследования ОИ МКД в республике Крым (ответственный В.Н. Ладыка).
- 2) Приступить (при поддержке и участии МУП управляющих МКД – членов Партнёрства) к проработке в нескольких районах Крыма (Сакский, Кировское, Судак, Джанкойский, Красногвардейский, Красноперекоский, Фрунзе) возможности реализации программ и проектов комплексной реновации и модернизации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры с подписанием рамочных Соглашений о сотрудничестве на основе принципов и механизмов государственно(муниципально)-частного партнёрства на Общем собрании СРО НП «ЕООЖКХ».
- 3) Предложить членам Партнёрства рассмотреть возможность подготовки пилотных проектов в соответствующих районах. В основе базовых положений должны учитываться конструктивное взаимодействие с администрациями и советами депутатов муниципальных образований, представителями инфраструктурных и ресурсоснабжающих организаций: водоканала и водоотведения, теплосети, электрохозяйства. Партнёрство осуществляет методологическое, организационное и административное сопровождение.
- 4) Приступить к подготовке проектов Соглашений о сотрудничестве на основе принципов и механизмов государственно(муниципально)-частного партнёрства (ГЧП, МЧП).
- 5) Поручить члену Совета: Ю.В. Павленкову, Председателю Экспертного совета по инвестициям и инновациям В.В. Мащенко приступить к переговорам по привлечению финансовых средств для реализации программ и проектов, указанных в п. 3.3. настоящего Протокола (агентства, банковские учреждения, фонды, частные инвесторы).

**ВОПРОС 4.** Разработка проекта среднесрочного плана деятельности Партнёрства.

**СЛУШАЛИ:** Ю.В. Павленкова.

План деятельности Партнёрства должен состоять из разделов внутренней методической организации деятельности и внешней – направленной на построение отношений со сторонними – институциональными участниками отношений, а также с органами государственной власти и местного самоуправления.

1) С вопросом о необходимости содействия формированию в Крыму институциональных участников отношений с привлечением и учреждением на территории Крыма соответствующих организаций и институтов развития и продвижения проектов:

– саморегулируемых организаций управляющих жилой недвижимостью;

– жилищных объединений совладельцев в МКД (ОСМД) и/или представителей Советов многоквартирных домов и их ассоциаций;

– ассоциаций предпринимателей соответствующих отраслей и видов экономической деятельности – ремонтно-строительных и энергосервисных организаций, кадастровых инженеров, риелторов, оценщиков, организаций лифтовой отрасли, промышленности строительных материалов, прочих участников.

– участников финансово-инвестиционной деятельности (их ассоциаций).

2) Разработать совместно с членами Совета и иными участниками перечень востребованных основных и дополнительных услуг для членов партнёрства, оказываемых СРО НП «ЕООЖКХ», в том числе, организации и проведения обучающих и организационно-методических семинаров, форумов, конференций, площадки для торгово-закупочной деятельности Партнёрства.

3) Создать при Совете Партнёрства Экспертный совет. Предложить войти в состав Совета представителям органов и организаций – ГЖИ, БТИ, Росреестр, РСО и др.

4) Разработать план проведения обучающих семинаров для членов Партнёрства в соответствии с дополнительно сформированным перечнем тем.

**Решили:**

1) Актуализировать имеющиеся и дополнить необходимыми документы СРО НП «ЕООЖКХ» по формированию видов услуг (гармонизировать минимальный пакет услуг, предоставляемый членам Партнёрства).

2) Исполнительному органу Саморегулируемой организации предложить рассмотреть проект среднесрочного плана деятельности Партнёрства и внести свои предложения.

**ВОПРОС 5.** Обсуждение вопросов и проблем текущей деятельности муниципальных унитарных предприятий по управлению и содержанию ОИ МКД Крыма.

**Слушали:** Герасина К.В., который предложил Совету Партнёрства провести Общее собрание Партнёрства осенью 2015 года. Предложил принять за основу направления работы и проекты СРО НП «ЕООЖКХ» в Крыму, предложенные в раздаточном материале.

**Слушали:** А.Н. Маковоза, который рассказал членам Совета, что из девяти многоэтажных жилых домов находящихся в его районе (Сакский район, село Фрунзе), крыши текут у семи с девятого до третьего этажа.

**Слушали:** Ф.Н. Ганина, который напомнил Совету Партнерства, что в

**Слушали:** А.В. Володина, который сообщил о нехватке бюджетного финансирования города Судак, о желании работать в направлении привлечения инвестиций.

### **Решили:**

- 1) Провести Общее собрание Партнерства в сентябре 2015 года.
- 2) Принять за основу направления работы и проекты СРО НП «ЕООЖКХ» в Крыму, предложенные в раздаточном материале.
- 3) Экспертному совету по инвестициям и инновациям посетить поселок Фрунзе для подготовки инвестиционных предложений.

### **Вопрос 6. Разное.**

**Слушали:** А.И. Петрова, который предложил подписать на Общем собрании Соглашение о сотрудничестве (рамочное) между: Государственным Комитетом по ценам и тарифам; Отраслевым административным органом Крыма (по рекомендации); СРО НП «ЕООЖКХ» и Центром общественного контроля по вопросам взаимодействия в рамках

**Слушали:** Ю.А. Панасенко - заместителя генерального директора ГУП РК «Вода Крыма», который поднял вопрос о необходимости сохранения существующих прямых взаимоотношений между ресурсоснабжающими предприятиями и абонентами в многоквартирных домах. Есть общероссийский негативный опыт, когда управляющие организации не рассчитываются в полном объеме с ресурсоснабжающими предприятиями. Поднял вопрос о необходимости поиска средств для установки общедомовых приборов учета в многоквартирных домах. Оснащенность приборами учета на сегодняшний день по Крыму не более 2-3%.

**Слушали:** Ф.Н. Ганина, который напомнил Совету Партнерства, что не урегулирован вопрос отведения земельного участка и закрепления границ - разночтение границ.

### **Решили:**

- 1) После принятия изменений в федеральное законодательство выйти с инициативой на отраслевые исполнительные и законодательные органы власти РК (МинЖКХ, Инспекцию по жилищному надзору РК, Комитет по строительству и ЖКХ РК) о рассмотрении вопроса о прямых договорах поставщиков коммунальных ресурсов.
- 2) Привлечь производителей приборов учета к диалогу с Партнерством.

*Замечаний по процедуре ведения заседания у присутствующих нет. К.В. Герасин объявил о закрытии заседания и пригласил участников на фуршет.*

Председатель заседания Совета Партнерства

К.В. Герасин

Секретарь заседания Совета Партнерства

Н.Р. Ахмедова