**Позиция Ассоциации управляющих организаций «Новое Качество».**

В соответствии со статистическими данными по способам формирования фонда капитального ремонта, размещенными в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), в Российской Федерации включены в программу капитального ремонта 650 340 многоквартирных домов, из них:

85,26% (538 195 МКД) выбрали способ формирования фонда - счет регионального оператора;

5,04% (31 822 МКД) выбрали способ формирования фонда- специальный счет в Региональном Фонде капитального ремонта;

5,43% (34 278 МКД) выбрали способ формирования фонда – специальный счёт в управляющей организации;

3,39%(21 393 МКД) выбрали способ формирования фонда – специальный счёт в ТСЖ;

0,88% (5 565 МКД) выбрали способ формирования фонда – специальный счёт в ЖК, ЖСК и иных кооперативах.

Таким образом, общая доля формирования фонда капитального ремонта на специальных счетах составляет 9,7% против 90,3% у Фонда капитального ремонта, что практически в 10 раз меньше.

Принимая за равный коэффициент потенциальных правонарушений в области проведения капитального ремонта, со статистической точки зрения правонарушений со стороны управляющих компаний должно быть в 10 раз меньше, чем со стороны Фонда капитального ремонта.

Таким образом, запрет на ведение специальных счетов с практической точки зрения, если и решит проблемы правонарушений, исключительно на 1/10.

Доказательства более интенсивного совершения правонарушений со стороны управляющих организаций отсутствуют. Более того, аналитические данные материалов судебной практики по делам, связанным с нецелевым использованием денежных средств управляющих компаний свидетельствуют о том, что нецелевое расходование чаще всего допускается в отношении денежных средств, предназначенных для оплаты коммунальных услуг (66,2% изученных нами дел), на втором по частоте месте находится нецелевое расходование денежных средств, предназначенных для содержания жилья (21,41% изученных дел), остальные дела связаны с нецелевым расходованием средств фонда капитального ремонта (12,39% изученных дел).

При этом, статистика уголовных дел, возбужденных в отношении руководства региональных Фондов капитального ремонта субъектов свидетельствует об обратном. По открытым данным средств массовой информации:

1. 21.10.2022 года в Самаре был задержан директор ФКР. Следователи считают, что директор фонда похищал деньги со счетов организации, завышая объемы и стоимость работы.

Предыдущий глава Фонда в октябре 2020 был приговорен Ленинским районным судом к 10 годам лишения свободы за коммерческий подкуп.

1. В 2021 году возбуждено несколько уголовных дел в отношении директора Фонда капитального ремонта в Приморье. По версии следствия, в вину субъекту вменяется, в том числе, осуществление беспроблемного приема выполненных на объектах работ. В 2019 году уголовное дело по аналогичным основаниям было возбуждено на экс-главу Фонда капитального ремонта Нижегородской области.
2. В январе 2022 года по вопросу нецелевого использования средств Фонда капитального ремонта было возбуждено уголовное дело в Иркутской области.

Приведенные примеры не являются единичными и свидетельствуют о том, что правонарушения в сфере проведения капитального ремонта имеют место не только при применении специальных счетов, но и при осуществлении сборов на капитальный ремонт в общем порядке.

При этом, в последнее время, наблюдается динамика роста случаев перехода жителей на специализированные счета. Это объясняется тем, что при подобном способе аккумулирования денежных средств, механизмы их использования носят более гибкий характер и позволяют учесть техническое состояние конкретного дома, а не общестатистические сведения по нему, которые учитываются в программе капитального ремонта, а также конструктивные особенности зданий.

Помимо этого, при закреплении за домом конкретного счета, легче осуществлять контроль собираемости, расхода и остатка по объекту, в отличие от аккумулирования средств на счете Фонда капитального ремонта.

Действующим законодательством на управляющие организация возложена обязанность по размещению информации в ГИС ЖКХ, в частности данных об открытии специального счета, ежеквартальных данных о начислениях, задолженности и выполненных работах.

На данную информацию могут ориентироваться органы контроля и надзора при инициировании и проведении проверок, в том числе на предмет соблюдения лицензионных требований.

Управляющие организации осуществляют свою деятельность на основании единой лицензии, выданной в отношении всех домов. Нарушения, связанные с выполнением капитального ремонта и использовании целевых денежных средств подпадает под признаки состава нарушения, в том числе, лицензионных требований.

В связи с изложенным управляющие организации, напротив, максимально щепетильно подходят к вопросу соблюдения требований законодательства о проведении и финансировании капитального ремонта.

Также следует отметить, что все штрафные санкции и судебные издержки, связанные с делами о нарушении требований о проведении и финансирования капитального ремонта, оплачиваются управляющими организациями из собственных средств.

В противовес этому, выплаты по штрафам и ущербам по факту некачественно выполненного (или не выполненного) капремонта, расходы на судебные издержки при рассмотрении дел о правонарушениях со стороны Фондов капитального ремонта оплачиваются за счет собранных с собственников денежных средств.

При этом нельзя отрицать того факта, что со стороны управляющих организаций, так же, как и со стороны Фонда капитального ремонта, допускаются правонарушения. Подобные действия компрометируют всех лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и приводят к возникновению радикальных инициатив по отмене специальных счетов, владельцем которых являются управляющие организации.

Право на аккумулирование денежных средств на специальных счетах закреплено жилищным законодательством в качестве права собственников помещений в многоквартирном доме (ст.175 ЖК РФ). В соответствии со ст. 18 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Отмена специальных счетов будет являться прямым нарушением прав граждан. При этом на практике, учитывая факты правонарушений со стороны Фондов капитального ремонта, не приведет к улучшению положения жильцов.

Следует отметить, что ряд претензий, предъявляемых управляющим организациям, может являться единичными случаями, иные - могут носить системный характер в силу несовершенства законодательства.

В частности, относительно полного авансирования работ по договору подряда, которые в дальнейшем не были исполнены можно отметить следующее.

Денежные средства, предназначенные для капитального ремонта, размещаются на специальных счетах в банковских организациях. Именно финансовая организация производит перечисление денежных средств.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Согласно п.3 данной статьи банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

Таким образом, если было допущено авансирование работ в большем размере, имеет место нарушение требований законодательства со стороны банка.

Говоря о роли банковских организаций в системе расчетов также следует отметить, что данные лица осуществляют хранение копий всех документов, на основании которых проводились финансовые организации. Подобное положение способствует финансовой прозрачности и, при проведении проверок, позволяет получить документацию, которая может быть утеряна заинтересованными лицами.

Относительно случаев заключения договоров на капитальный ремонт домов-новостроек следует отметить, что требует рассмотрения техническое состояние дома, который находится в управлении. Нарушения требований о качестве работ со стороны застройщика, при истечении гарантийных сроков, может повлечь необходимость устранение недостатков путем проведения капитального ремонта. Необходим анализ условий договоров по застройке, условий относительно гарантийного срока и права на устранение недостатков собственными силами.

Говоря о случаях правонарушений, которые могут носить системный характер, следует отметить, что большинство из них связаны с несовершенством правового регулирования и наличие законодательных пробелов, которыми в равной степени пользуются как управляющие организации, так и Фонды капитального ремонта.

Полагаем, что данные ситуации подлежат нивелированию путем устранения (преодоления) пробельности законодательства, унификации требований к проведению и финансированию капитального ремонта.

В рамках реализации обозначенной выше инициативы Ассоциация предлагает следующее.

Правонарушения можно классифицировать на:

а) правонарушения, которые подлежат выявлению в рамках обычно осуществляемых контрольных и надзорных мероприятий;

б) правонарушения, выявления которых весьма затруднительно технически (например, случаи приемки работ в большем, чем фактически выполненном, объеме невозможно без специальных измерений, в отдельных случаях использования разрушительных методов воздействия);

в) правонарушения, выявление которых невозможно без привлечения специалистов (например, определение факта завышения сметы на выполнение работ в силу использования ненадлежащих коэффициентов и расценок невозможно без привлечения эксперта в области строительства и ценообразования);

в) правонарушения, выявление которых невозможно в целом (схемы противоправных действий, которые основаны на пробельности правового регулирования и применении норм гражданского законодательства (авансирование работ с отсрочкой исполнения).

В качестве иллюстрации первой группы правонарушений можно привести использование средств капитального ремонта для проведения ремонта текущего. Объясняется данный факт недостаточной нормативной проработкой дифференциации текущего и капительного ремонта.

Также среди претензий к формированию фонда на спецсчёте рассматривается злоупотребление, характеризующееся завышением стоимости работ при проведении капитального ремонта. Стоит отметить, что на практике, в связи с большей вовлеченностью собственников в процесс проведения капитального ремонта при формировании фонда на специальном счёте, контроль за ценообразованием осуществляется непосредственным заказчиком – собственниками. Часто, по инициативе собственников, за их счёт, в перечень работ на голосование на общее собрание собственников включается вопрос о привлечении экспертной организации для промежуточного контроля проведения работ и экспертизы сметной документации. В то время как Фонды капитального ремонта, в подавляющем большинстве случаев, формируют лоты по предельной допустимой стоимости работ.

На основании изложенного, полагаем, что при максимально чётком и прозрачном правовом регулировании проблемных вопросов возможность совершения ряда правонарушений будет пресечена в целом, а для ряда других будет повышена степень и скорость их выявления.

Отсутствие надлежащим образом закрепленной ответственности, регулирование отношений с подрядчиками гражданским законодательством, создают благоприятные условия для совершения противоправных деяний.

Полагаем, что позитивным влиянием могут обладать следующие меры:

а) получение положительного заключения по отнесению работ к категории текущего ремонта, определению их объема и сметной стоимости экспертными организациями в области строительства, из числа аккредитованных лиц. Соответственно, логичным продолжением данного тезиса будет закрепление ответственности для экспертных организаций за дачу ложного заключения.

б) полное раскрытие информации о проведенных работах, их объемах, стоимости, подрядчике, сроках выполнения, текстов договоров и заключений экспертной организации в системе ГИС ЖКХ.

в) закрепление на законодательном уровне требований к подрядчику, отдельным условиям договора подряда (например, в части сроков выполнения работ, порядка авансирования), обязательных для исполнения. В качестве альтернативы может рассматриваться вариант о разработке специализированными и экспертными организациями проектов ремонтов с установлением календарного плана выполнения работ.

г) разработка специализированной электронной площадки для заключения договоров с открытым конкурсом среди подрядчиков, что позволит снизить риски заключения договоров подряда с аффилированными лицами.

д) закрепление на законодательном уровне составов правонарушений и ответственности за них для представителей управляющих компаний.

е) разработка эффективных механизмов взаимодействия между лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами и региональными фондами капитальных ремонтах по обмену информацией;

ж) осуществление технического надзора при осуществлении работ по капитальному ремонту с использованием средств специального счета;

з) урегулирование вопросов по возможности изменения закреплённых законодательством объёмов работ по капитальному ремонту при использовании специальных счетов;

и) закрепление механизма фиксации выполнения работ по капительному ремонту надзорными органами и рассмотрение возможности привлечения экспертных организаций для осуществления контроля произведенных работ;

к) закрепление механизмов распределения ответственности между управляющими организациями и подрядчика по вопросу качества выполнения работ.

Резюмируя вышеизложенное следует отметить, что в области проведения и финансирования капитального ремонта, действительно, допускаются правонарушения как со стороны управляющих компаний, так и со стороны региональных Фондов капитального ремонта.

При этом, сам механизм использования специальных счетов позволяет наиболее мобильно и своевременно реагировать на нужды жителей и обеспечить финансовую прозрачность процедуры. Право на аккумулирование денежных средств закреплено за жителями многоквартирных домов требованиями законодательства и не может быть ограничено. В связи с изложенным более рациональным вариантом решения проблемы является усовершенствование правового регулирования в рассматриваемой области.