

**ПРОТОКОЛ № 38**  
**Заседания Попечительского совета**  
**Фонда модернизации ЖКК Ульяновской области**

**Место проведения:** г. Ульяновск, ул. Спасская, д. 8, офис 601;

**Дата проведения:** 23.12.2025 г.

**Время проведения:** 11:00.

**Инициатор созыва Попечительского совета:** Седов Д.К.

**Присутствовали:**

Грачев Д.Н.

Седов Д.К.

Спицын А.С.

Хайров Р.И.

Магницкий В.К.

Гордеева О.Ю.

**Повестка дня:**

1. О разработке плана по замене лифтов в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, с учётом стимулирования собственников помещений в принятии решения по замене лифтов.
2. О внесении изменений в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в части капитального ремонта системы ДВК и ВК.

**Слушали Седова Д.К.:**

*«Уважаемые коллеги, сегодня мы собрались на очередном заседании Попечительского совета Фонда и перед обсуждением повестки заседания предлагаю сначала заслушать краткие итоги 2025 года и задачи на 2026 год.»*

**Слушали Магницкого В.К.**

*«В 2025 году завершены работы и до конца года планируется осуществить приёмку 113 видов строительно-монтажных работ, включая: крыши – 49 объектов, системы водоотведения – 6 объектов, горячее водоснабжение – 5 объектов, системы теплоснабжения – 6 объектов, холодное водоснабжение – 7 объектов, электроснабжение – 13 объектов, фасады – 23 объекта, фундаменты – 2 объекта, лифтов – 2. Что касается планов на 2026 год, то запланированы работы в количестве 204 видов строительно-монтажных работ, включая: крыши – 40 объектов, системы водоотведения – 7 объектов, горячее водоснабжение – 5 объектов, системы теплоснабжения – 10 объектов, холодное водоснабжение – 10 объектов, электроснабжение – 7 объектов, фасады – 15 объекта, фундаменты – 1 объект, лифтов – 109.»*

В настоящее время заключены договоры и документация размещена на аукцион по 124 видам строительно-монтажных работ. По видам работ по оценке соответствия лифтов требованиям, установленным техническим регламентом Таможенного союза «Безопасность лифтов», заключены договоры и планируется начать работы по замене лифтового оборудования до конца января. Также планируется увеличить объёмы работ по замене лифтов дополнительно в количестве 100 шт. Работы по замене лифтов, находящихся в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, до конца 2027 года планируется завершить. Вопрос по замене лифтового оборудования находится на контроле Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.».

**Слушали Седова Д.К.:**

«В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации Фонд определяет подрядные организации, которые осуществляют взаимодействие с Фондом, ежеквартально? Подрядные организации, которые были включены в реестр подрядных организаций в последнем квартале 2025 года, имеют возможность участвовать в конкурсных процедурах?».

**Слушали Магницкого В.К.**

«Ежеквартально. Подрядные организации, включённые в реестр подрядных организаций, имеют право в течение трёх лет участвовать в электронных аукционах, за исключением случаев, предусмотренных основаниями для исключения из указанного реестра (например, банкротство, исключение из членов саморегулируемой организации, внесение в реестр недобросовестных подрядчиков). Мониторинг подрядных организаций осуществляется регулярно.».

**Слушали Седова Д.К.:**

«Предложение предоставить аналитическую информацию за последние три года по подрядным организациям, видам выполняемых ими работ, наличию замечаний и наложенным штрафным санкциям.».

**Слушали Спицина А.С.:**

«И прошу дополнить указанную информацию о подрядных организациях, осуществляющих разработку ПСД.».

**Слушали Магницкого В.К.**

«Подготовим.».

**Слушали Грачева Д.Н.:**

«Передаю слова благодарности от жителей многоквартирных домов, расположенных по адресу: улица Карсунская, дома № 1 и № 3, а также улица

Минаева, дом 38, в которых были качественно проведены работы по капитальному ремонту».

**Слушали Спицина А.С.:**

«Приёмка работ по капитальному ремонту многоквартирных домов проходит комиссионно?».

**Слушали Магницкого В.К.**

«В соответствии с законодательством приёмка оказанных и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах осуществляется комиссией, в состав которой включаются представитель Фонда, представитель подрядной организации, представитель организации, осуществляющей строительный контроль, представитель Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области, представитель органа местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом, в котором проведён капитальный ремонт, представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, а также лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.».

**Слушали Хайрова Р.И.:**

«Поскольку мы подводим итоги 2025 года, основным критерием оценки служат отзывы потребителей, отражающие наличие или отсутствие судебных споров относительно качества оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, а также соблюдения гарантийных обязательств в судебном порядке. Имеется информация по указанному вопросу?».

**Слушали Магницкого В.К.**

«В случае возникновения гарантийных обязательств и наличия судебного решения в отношении Фонда, Фонд обязуется устранить выявленные недостатки оказанных услуг либо выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов за счёт субсидий из областного бюджета Ульяновской области. Если привлечение к ответственности подрядную организацию невозможно ввиду банкротства или ликвидации, Фонд рассматривает возможность предъявления претензий к саморегулируемой организации, членом которой является подрядная организация. Что касается претензий граждан к выполненным работам ненадлежащего качества, то имеются случаи некачественно выполненных работ по ремонту крыш и, как следствие, возникновения протечек. В таких ситуациях в рабочем порядке стараемся установить взаимодействие самих подрядных организаций непосредственно с жителями. Если урегулирование спора в досудебном порядке невозможно, вопрос решается в судебном порядке с обязательным участием Фонда и подрядной организации.».

**Слушали Хайрова Р.И.:**

«За счёт каких средств устраняются недостатки выполненных работ в период гарантийных обязательств?».

**Слушали Магницкого В.К.**

«За счёт субсидий из областного бюджета Ульяновской области с последующим возможным привлечением к субсидиарной ответственности саморегулированной организации либо учредителей подрядной организации.».

**Слушали Седова Д.К.:**

«Коллеги, есть предложение принять информацию и рекомендации к сведению, зафиксировать в протоколе и в следующем году вернуться к обсуждению некоторых вопросов более подробно.»

**Голосовали:**

Принять информацию исполняющего обязанности директора Фонда к сведению.

«ЗА»: единогласно.

«ПРОТИВ»: нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: нет.

**Решили:**

Принять информацию исполняющего обязанности директора Фонда к сведению.

**Вопрос № 1. О разработке плана по замене лифтов в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, с учётом стимулирования собственников помещений в принятии решения по замене лифтов.**

**Слушали Магницкого В.К.**

«На территории Ульяновской области находятся многоквартирные дома (далее – МКД), в состав общего имущества которых включено 3492 лифта с истекшим или истекающим сроком службы до 2030 года (далее – лифты), замена которых осуществляется в соответствии с планом мероприятий по обеспечению в Ульяновской области исполнения требований технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011) на период с 2025 по 2030 год (далее – План). Ориентировочная стоимость работ по замене лифтов в МКД составляет 16104,6 млн руб.

В соответствии с региональной программой на период 2024-2026 годы предусмотрена замена 2492 лифтов в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального на специальных счетах. В целях увеличения темпов работ по замене указанных лифтов, и в случае непроведения работы по замене лифтов в установленные сроки по региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах планируется проведение мероприятий по изменению

способа формирования фонда капитального ремонта со специальных счетов на счет регионального оператора.

Информация о возможности и необходимости замены лифтового оборудования в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, размещается в виде информационных сообщений и материалов на официальном сайте Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области (далее - Фонд) и официальных страницах Фонда в социальных сетях: ВКонтакте, Одноклассники, Телеграм, МАХ. Кроме того, соответствующая информация доводится в эфире телевизионных и радио-СМИ, на электронных порталах региона, а также на обучающих семинарах, встречах с жителями, курсах для председателей и членов советов многоквартирных домов.

Для дополнительного повышения уровня ответственности в части своевременной замены лифтов с истекшим сроком службы у собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, планируется распределить перечень лифтов, находящихся в периоде 2027-2029 годы на отдельные годы 2027, 2028 и 2029 годы.

В соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы на 2024-2026 годы будут заменены 111 лифтов в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Замена остальных 146 лифтов с истекшим сроком службы в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, будет осуществляться до конца 2027 года за счет денежных средств, собираемых по минимальному взносу.».

**Слушали Седова Д.К.:**

«За счёт каких денежных средств планируется замена лифтов?».

**Слушали Магницкого В.К.**

«За счёт денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах в виде взносов на капитальный ремонт и привлечения средств, направленных на реализацию мероприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства (замена лифтов), финансируемых с использованием средств, высвобождаемых в результате списания 2/3 задолженности субъектов Российской Федерации по бюджетным кредитам в 2028 и 2029 годах. Так, из указанных средств в 2028 году планируется привлечение 3 280 млн руб., в 2029 году – 1 640 млн руб. Подготовлено письмо в Министерство финансов Ульяновской области о потребности в денежных средствах».

**Слушали Седова Д.К.:**

«Предлагаю рассмотреть вопрос о закреплении на законодательном уровне вопрос приоритизации работ по капитальному ремонту по замене лифтового оборудования как объектов повышенной опасности до 01.02.2026.».

**Слушали Седова Д.К.:**

«Коллеги, предложение принять информацию к сведению, поручить Фонду модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области подготовить проект нормативного правового акта о закреплении приоритизации работ по замене лифтового оборудования при проведении капитального ремонта общего имущества в срок до 01.03.2026. Кто за?»

**Голосовали:**

Принять информацию к сведению, поручить Фонду модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области подготовить проект нормативного правового акта о закреплении приоритизации работ по замене лифтового оборудования при проведении капитального ремонта общего имущества в срок до 01.03.2026.

«ЗА»: единогласно.

«ПРОТИВ»: нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: нет.

**Решили:**

Принять информацию исполняющего обязанности директора Фонда к сведению.

**Вопрос № 2. О внесении изменений в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в части капитального ремонта системы ДВК и ВК.**

**Слушали Магницкого В.К.:**

«В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке и оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Минимальный перечень), вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества.

В пункте 15<sup>1</sup> Минимального перечня закреплено, что работы выполняемые в целях надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах включают в себя, в том числе очистку (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов при отсутствии тяги

выявленном в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, и аварийно-диспетчерском обеспечении внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 14 мая 2013 г. N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Постановление Правительства N° 410) обязательным условием безопасного использования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов и домовладений.

Подпунктом а) пункта 11 Постановления Правительства N° 410 предусмотрено, что надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

Сложившаяся судебная практика по данному вопросу (например, определение Верховного суда Российской Федерации по делу А24-4793/2017), относит указанный вид работ к работам по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Анализ нормативно-правовой базы региональных операторов субъектов Российской Федерации, показал, что только в Рязанской области отдельно в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах включен ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, дымовых и вентиляционных каналов, но при условии: перевода многоквартирного дома с централизованного на индивидуальное поквартирное теплоснабжение.

Кроме того, согласно пункту 3.1. Методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденных приказом Минстроя России от 27.06.2016 N° 454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» минимальный размер взноса определяется на основании рассчитываемого размера взноса на капитальный ремонт, который обеспечит, при условии его ежемесячного внесения в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта, формирование фонда капитального ремонта в размере, обеспечивающем финансирование установленного Ульяновской областью перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее – необходимый размер взноса на капитальный ремонт) с учётом оценки доступности

необходимого размера вноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

При этом, при расчёте экономически обоснованного минимального размера вноса учитывались работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренные региональной программой.

В Ульяновской области с 1 января 2025 года минимальный размер вноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области (далее – минимальный размер вноса), установлен в размере 12,61 руб./кв.м – 12,90 руб./кв.м, что составляет 51% от действующего экономически обоснованного минимального размера вноса.

Таким образом, фонд капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера вноса на капитальный ремонт, не обеспечивает в полной мере финансирование реализации региональной программы.

Включения работ по капитальному ремонту дымовых и вентиляционных каналов приведет к дополнительному увеличению минимального размера вноса на капитальный ремонт, что в свою очередь повлечет социальную напряженность населения.».

**Слушали Седова Д.К.:**



«Коллеги, по вопросу второму о том, что включение работ по капитальному ремонту дымовых и вентиляционных каналов приведёт к дополнительному увеличению минимального размера вноса на капитальный ремонт, что в свою очередь повлечёт социальную напряженность населения. Считаю, вопрос социальной напряжённости населения и работа с населением это прерогатива депутатского корпуса. Считаю, что вопрос внесения изменений в законодательство Ульяновской области о включении в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в части капитального ремонта системы ДВК и ВК является актуальным и необходимым. Правовую оценку предлагаемым изменениям проведёт Министерство жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области.».

**Слушали Магницкого В.К.**

«Рассмотрим вопрос подготовки соответствующего нормативного правового акта Ульяновской области в срок до 01.03.2026».

Председатель  
Попечительского совета

Секретарь Попечительского совета

 Д.К. Седов  
 О.Ю. Гордеева