

Доклад
«О ходе исполнения региональной программы капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории
Иркутской области на 2014-2043 годы»

Генеральный директор
Фонда капитального ремонта Иркутской области
Быков Денис Михайлович

Заседание Общественного Совета
при Законодательном Собрании
Иркутской области
27.10.2016.

Уважаемые коллеги!

Говоря о важности реализации федерального и регионального законодательства в части проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов необходимо отметить, что показатели региональных программ являются маркерами эффективности всех ветвей власти на субъектовом уровне.

Об этом еще раз сообщил 21 октября 2016 года Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Дмитрий Николаевич Козак в рамках селекторного совещания с регионами страны по вопросам подготовки к осенне-зимнему периоду, реализации программ капремонта МКД, переселения граждан из аварийного жилья и исполнения требований градостроительного законодательства.

Анализ показателей, дал возможность сделать вывод, что во многих субъектах Федерации региональные программы капитального ремонта выполняются вовремя и в срок, в некоторых уже почти 90% программ выполнены. Этим руководителям регионов высказана благодарность. И как подчеркнул вице-премьер, не только от Правительства Российской Федерации, но и от жителей за то, что деньги работают на важную задачу улучшения качества жилищного фонда.

Иркутская область вошла в число регионов, где реализация капитального ремонта осуществляется в нормальном режиме. Но в значительной степени субъектов Российской Федерации эти программы не выполняются. И нам рано успокаиваться – впереди еще много работы.

Реализация Региональной программы, включающей 14 990 многоквартирных домов, в которых проживает более 2,1 млн. человек осуществляется на основе краткосрочных планов, которые ежегодно утверждаются приказами министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области (ответственный исполнитель Региональной программы).

Анализ показывает, что в настоящее время краткосрочные планы реализуются в полном объеме

- 2015 год – 95 домов отремонтированы в полном объеме,
- 2016 год – 145 домов - 95 % работ исполнено, оплачено более 55 %,
- 2017 год – запланировано 342 дома.

Таким образом, рост объемов за два года реализации программы составит более 300 процентов.

Сделано многое, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области приобрел существенный опыт, анализ работы других региональных операторов показывает, что мы на правильном пути.

1. О реализации краткосрочного плана 2016 года

Если говорить более подробно о реализации текущего краткосрочного плана, необходимо отметить, что мы завершаем работы. Выполнено более 95 %, оплачено более 55 %. В ближайшее время мы сможем рапортовать об окончании всех работ. Не скрою – были трудности с рядом объектов, но работы на всех проблемных объектах практически закончены, осуществляется регулировка систем.

Говоря о 95 % готовности, необходимо отметить, что два дома по адресам Бочкина 1,3 отказались от проведения капитального ремонта в связи с тем, что при капитальном ремонте установлены признаки аварийности. Сейчас мы располагаем протоколами, в которых собственники просят исключить дома из краткосрочного плана и включить их в краткосрочный план 2017 года с одним видом работ – проведением технического обследования.

Также непростая ситуация с домом – памятником по адресу Безбокова 6. Мы не можем проводить капитальный ремонт, опираясь на действующие НПА. Эти три дома будут учтены в краткосрочном плане на 2017 год в обязательном порядке.

2. О краткосрочном плане на 2017 год

Согласно пункту 6 статьи 8 Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» местные администрации муниципальных образований Иркутской области **ежегодно не позднее 1 сентября** утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на территории соответствующего муниципального образования и направляют их в орган жилищной политики и региональному оператору области.

Вместе с тем, практически все муниципальные образования предоставили в Фонд только адресный список домов - без указания видов предполагаемых работ, без предоставления сметной документации.

Муниципальные образования не имеют возможности самостоятельно обследовать многоквартирные дома, что подтверждается письмами, поступившими в адрес Фонда. Мы были вынуждены сами обследовать дома.

В месяц возможно провести обследование и составить полный пакет сметной документации на 25-30 домов. Из-за удаленности некоторых территорий данное число уменьшается до 20-22 домов. В результате краткосрочный план 2016 года с реализацией в 2017 году утвержден приказом министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 29 марта 2016 года № 25-мпр. В него был включен **151 МКД**, плановая дата завершения работ **31 декабря 2017 года**.

После этого, в соответствии с поручением заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Дмитрия Козака (протокол Всероссийского селекторного совещания от 1 марта 2016 года № ДК-П9-35 пр) о необходимости максимального направления средств на нужды капитального ремонта, приказом министерства от 03 июня 2016 года № 56-мпр дополнительно в краткосрочный план включены еще **188 многоквартирных домов**. Также в 2016 году вносились иные поправки, всего краткосрочный план 2016 года с реализацией в 2017 году состоит из **342 многоквартирных домов**.

После утверждения краткосрочного плана с 29 марта 2016 года осуществлялась подготовка и направление собственникам предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости и т.д.

В соответствии с частью 4 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений могут в течение трех месяцев с момента получения предложений принять на общем собрании соответствующее решение. Без решений общих собраний собственников Фонд не мог проводить конкурсы.

Следует отметить, что в этом году федеральный законодатель существенно изменил правила проведения торгов для нужд капитального ремонта. 15 июля 2016 года вступило в силу постановление Правительства РФ № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

В настоящее время в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 615 проведен предварительный отбор подрядных организаций. После публикации официальных итогов Фонд приступит к проведению торгов.

Обращаем внимание, что процедуры, проведенные в установленном порядке, не позволят Фонду провести торги в полном объеме, принято решение о проведении повторного предварительного отбора, будут проведены

совещания с представителями строительного комплекса. Мы хотим видеть как можно больше подрядных организаций.

При этом мы уверены - в 2016 году торги будут проведены, Фонд приступит к реализации краткосрочного плана 2017 года. Хочу отметить, что внимание Правительства, Фонда акцентировано на работах, от исполнения которых зависит безопасность населения (замена лифтового оборудования, ремонт газового оборудования), Также мы будем уделять значительное внимание ремонту кровель, инженерных систем, так как это наиболее важные для населения вопросы, кроме того, сделаем задел на будущее в части подготовки проектной документации, ее экспертизе. Каждый рубль собственника должен работать эффективно, с максимальной отдачей.

3. О переходе на трехлетние периоды

Мы все знаем, что с 2017 года в связи с изменениями в Жилищном кодексе РФ будет осуществлен переход на трехлетние периоды реализации программы. Фонд планирует осуществить не только формальный переход (добавление к краткосрочному плану 2017 года дополнительных объектов), но и качественный переход.

В настоящее время мы находим понимание в Правительстве Иркутской области и совместно разрабатываем меры по балансировке Региональной программы.

Согласно проекту, который согласован ответственным исполнителем программы – министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, каждый МКД будет неоднократно капитально отремонтирован по различным, наиболее актуальным видам работ в 30-летнем периоде.

Работы будут планироваться с учетом потребности, рассчитанной согласно ведомственным строительным нормам, пожеланиям собственников, финансовым возможностям, что позволит решить вопросы собираемости взносов, снизить социальную напряженность, обеспечить реализацию государственных обязательств.

Говоря об экономике, мы видим возможность наращивания использования средств собственников, вовлечения в реализацию программы большего количества муниципальных образований, балансировки программы.

Среднее количество МКД в трехлетнем периоде ориентировано на 2000 объектов, с 2017 года мы должны будем ремонтировать порядка 600-650 домов – только так мы сможем сбалансировать программу.

Проведенный анализ деятельности региональных операторов субъектов Российской Федерации, действующего законодательства показал, что мы на правильном пути, который используется практически всеми региональными операторами.

Уже сейчас мы получили от разработчика ООО «Эттон» проект региональной программы с переходом на трехлетние периоды. В настоящее

время идет проверка правильности ранжирования, скоро работы будут завершены. В 2017 году мы будем работать по новым принципам, в соответствии с действующим законодательством.

Говоря о планах, необходимо отметить, что в период 2014 – 2016 годов ежегодно утверждался краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014 – 2043 годы, **исполнителем которого является Фонд, количество многоквартирных домов увеличивалось**, при этом финансирование Фонда, несмотря на многократные обращения, остается на прежнем уровне. В этом году мы обратились в Правительство Иркутской области и встретили понимание, что для решения всех поставленных задач мы нуждаемся в увеличении финансирования. Это дополнительные специалисты, сметчики, инженеры, следовательно – дополнительные отремонтированные дома.

4. О совершенствовании нормативной правовой базы

С помощью Законодательного Собрания Иркутской области мы планируем оптимизировать действующее законодательство в части капитального ремонта.

Все мы помним, как в Закон Иркутской области от 27.12.2013 № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», внесены изменения, которые дали льготы при оплате взносов за капитальный ремонт наиболее незащищенным гражданам, достигшим преклонного возраста. Это работающая норма, и мы видим, что ей пользуются многие.

Также в статью 11 Закона № 167-ОЗ в 2016 году внесены изменения, касающиеся возможности передачи функций технического заказчика органам местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области. Мы все присутствовали на сессии при обсуждении данного вопроса и помним, какое внимание ему уделялось. Вопрос сдвигается с места сложно, но уже сейчас планируют взять функции технического заказчика город Свирск, Саянск, Ангарск, Иркутск, Шелехов, Черемхово. Вопрос изучается, мы активно обмениваемся наработками с МО.

Назрели и другие изменения. Так, пункт 7 статьи 168 ЖК РФ указывает, что органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта **в случае**, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Соответствующая обязанность закреплена статьей 8 Закона № 167-ОЗ и только ею.

Предоставляемые МО краткосрочные планы либо не содержат необходимой информации, кроме адресного перечня многоквартирных домов, либо органы местного самоуправления сообщают, что не располагают

специалистами. Так или иначе, Фонд вынужден самостоятельно проводить работу.

Мы предлагаем внести изменения, обязывающие МО представлять краткосрочные планы только в том случае, если они предусматривают софинансирование, либо исполняют функции технического заказчика. Это позволит существенно разгрузить МО, оптимизировать весь процесс подготовки краткосрочных планов. Надеемся на поддержку депутатского корпуса.

Говоря о наиболее актуальных вопросах капитального ремонта, необходимо отметить и затруднения с проведением капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, имеют особый статус согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации».

Стоимость ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия значительно выше стоимости проведения работ по капитальному ремонту в обычных многоквартирных домах. Работы по ремонтно-реставрационным работам не входят в минимальный перечень работ при капитальном ремонте согласно статье 4 Закона Иркутской области от 27.12.2013 № 167-ОЗ.

В рамках минимального взноса проведение капитального ремонта на территории Иркутской области силами регионального оператора нецелесообразно и ведет к разбалансировке региональной программы капитального ремонта.

Фонд полагает необходимым разработать отдельную программу Иркутской области, которая бы учла вопросы капитального ремонта объектов культурного наследия, куда вывести объекты культурного наследия, находящиеся в настоящее время в региональной программе капитального ремонта, а также поднять эти вопросы на федеральный уровень и уточнить все моменты капитального ремонта домов, которые являются объектами культурного наследия.

Действующее законодательство призывает нас максимально охранять интересы собственников. В настоящее время на счетах регионального оператора находится более 1,2 млн. рублей, полученных от подрядных организаций в виде штрафов. Согласно действующему законодательству, эти средства могут поступать в распоряжение Фонда. Но мы считаем возможным принятие на региональном уровне соответствующего нормативного правового акта, который предоставит возможность направления средств на исполнение гарантийных обязательств, устранение аварийных ситуаций в случае, если подрядчик находится в процедуре банкротства, или уклоняется от исполнения обязательств.

Полагаю, эти и другие вопросы, которые Фонд решает при непосредственном участии Законодательного Собрания Иркутской области,

Правительства Иркутской области, позволят значительно оптимизировать деятельность по проведению капитального ремонта, повысить степень доверия граждан к решению этой государственной задачи.

Спасибо за внимание!