

УТВЕРЖДЕН

Решением попечительского совета

НО «Хабаровский краевой фонд  
капитального ремонта»

Протокол № 1 от 31 января 2017 г.

**ОТЧЕТ**  
**НЕКОММЕРЧЕСКОЙ**  
**ОРГАНИЗАЦИИ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ**  
**ОПЕРАТОР – ФОНД КАПИТАЛЬНОГО**  
**РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В**  
**ХАБАРОВСКОМ КРАЕ» О РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА**  
**ЗА 2016 ГОД**

**Г. ХАБАРОВСК**

**2017 г.**

Основной обязанностью Регионального оператора в рамках проведения капитального ремонта является создание условий для формирования фондов капитального ремонта в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на основании принятых решений о проведении капитального ремонта собственниками и органами местного самоуправления. Таким образом, Региональный оператор является исполнителем решений, в том числе собственников, о проведении капитального ремонта.

### **1. Приоритетные задачи Регионального оператора в 2016 году**

Основными приоритетными задачами регионального оператора в 2016 году являлись:

- организация и проведение капитального ремонта;
- разработка проектной документации;
- организация бесперебойной работы по начислениям и сбору средств собственников на капитальный ремонт;
- проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками, представителями органов местного самоуправления, управляющими организациями по вопросам реализации программы капитального ремонта.

Штат Регионального оператора на 30.12.2016 года сформирован в количестве 64-х человек, в том числе приняты на работу 2 специалиста, которые располагаются в городе Комсомольске-на-Амуре для оперативного строительного контроля, решения организационных вопросов с собственниками, обслуживающими организациями и органами местного самоуправления г. Комсомольск-на-Амуре и ближайших муниципальных районов края.

В 2016 году на содержание регионального оператора из краевого бюджета было выделено 103 млн. руб., в том числе на начисление, печать и доставку платежных документов 35,3 млн. руб. (сумма фактических расходов за 2016г. составила 36,9 млн. руб. с учетом авансового платежа по данной статье на 01.01.2016г. в размере 2,6 млн. руб. и произведенной оплатой аванса в счет 2017г. на сумму 1 млн. руб.).

### **2. Актуализация региональной программы в 2016 году**

В настоящее время в региональную программу включено 7 811 многоквартирных домов, по которым выбраны следующие способы формирования фонда капитального ремонта:

1. Общий счет регионального оператора – 6 925 МКД, что составляет 88,65 %;
2. Специальный счет, владельцем которого является региональный оператор – 266 МКД, что составляет – 3,4 %;
3. Специальный счет, владельцем которого является лицо, осуществляющее управление МКД – 459 МКД, что составляет 5,8 %.

Кроме того, у собственников помещений, проживающих в 122 многоквартирных домах, вошедших в программу при актуализации в декабре 2016 года, не наступила обязанность по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, а собственниками 35 домов никакой из способов формирования не выбран.

### **3. Работа Регионального оператора в 2016 году в информационном пространстве**

Одной из основных задач в 2015-2016 годах была организация работы по формированию единого информационного пространства о системе капитального ремонта на территории Хабаровского края и деятельности Регионального оператора.

С этой целью проведена работа:



- по информированию граждан путем размещения информации на официальном сайте регионального оператора, министерства жилищно-коммунального хозяйства края; подготовка информационного материала и направление его в краевые и районные СМИ, организация интервью, пресс-конференций, телерепортажей. Всего **404** материала;

- по организации семинаров, горячих линий, всего **24** мероприятия;

- по организации общих собраний собственников. Всего специалистами регионального оператора принято участие в **256** общих собраниях.

Благодаря развернутой Кампании была достигнута цель, необходимая для проведения капитального ремонта, а именно активное принятие решений о проведении капитального ремонта собственниками и органами местного самоуправления - решений, которые являются основанием для проведения капитального ремонта.

В 2016 году в адрес Регионального оператора поступило 1 252 решения:

- по 523 многоквартирным домам из которых объявлены конкурсы по отбору подрядных организаций и проведению работ в 2016г.;

- по 380 МКД решения о проведении капитального ремонта и разработке проектной документации в 2017 году,

- оставшимися 349 решениями собственники переносили сроки проведения капитального ремонта на более поздний период по причине отсутствия необходимости проведения работ и определяли способ формирования фонда.

#### **4. Реализация краткосрочного плана 2016 года.**

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2016 году включено 570 многоквартирных домов, из которых:

- по 510 многоквартирным домам ремонт выполнен, комиссией подписаны акты приемки выполненных работ;

- по 33 домам работы будут закончены в 2017 году, в 2016 году заключены договора подряда;

- по 22 домам ремонт не выполнен в связи с отказом подрядных организаций, выигравших конкурс, подписывать договор подряда, либо работы, выполненные подрядчиком, не приняты приемочной комиссией по причине низкого качества выполненных работ и отказе подрядчика исправлять замечания. Так же есть многоквартирные дома, где работы по капитальному ремонту фактически выполнены, но управляющие организации без объяснения причин не пописывают комиссионный акт выполненных работ, в связи с чем органы местного самоуправления отказываются от подписания акта выполненных работ.

По оставшимся 5 домам не состоялись конкурсы по отбору подрядчиков.

Стоимость работ, выполненных в 2016 году, составляет 690,729 млн. руб. В настоящее время произведена оплата выполненных работ на общую сумму 564,4 млн. руб. (81,7%).

#### **5. Источники финансирования капитального ремонта в 2016 году**

В целях обеспечения бесперебойного приема платежей граждан Фондом проведена определенная работа со всеми муниципальными образованиями края.

Начисление, печать и доставка платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт с 01.10.2014г. осуществляется расчетно-кассовыми центрами, ресурсоснабжающими организациями, ФГУП "Почта России". Кроме того, региональным оператором самостоятельно производится начисление взносов собственникам жилых помещений по отдельным районам и всем собственникам нежилых помещений юридическим и физическим лицам Хабаровского края.

Стоимость услуг по начислению, печати и доставке платежных документов по



краю в целом составляет 3,1 млн. рублей в месяц.

В 2016 году произведено начисление взносов на капитальный ремонт по счету регионального оператора на сумму – 1,140 млрд. рублей. Собственниками помещений в МКД за указанный период оплачено 943,59 тыс. руб. Собираемость составляет **82,7 %**. Такая собираемость сложилась в том числе из-за задолженности за федеральную собственность, бюджетных учреждений и муниципальных образований края.

В 2016 году Региональным оператором был рассчитан **необходимый** размер взноса, который полностью покрывает стоимость ремонта всех конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома. Размер **необходимого** взноса на капитальный ремонт общего имущества в среднем по Хабаровскому краю должен составить от 7,38 руб./м<sup>2</sup> до 19,4 руб./м<sup>2</sup> (в зависимости от степени благоустройства и территориального расположения дома).

Правительством Хабаровского края принято решение об увеличении минимального размера взноса **планомерно**:

в 2015 году – на 16 % от минимального размера взноса, принятого на 2014 год,

в 2016 году – на 18 % от минимального размера взноса 2015 года,

в 2017 году – на 10 % от минимального размера взноса 2016 года.

Утверждены изменения, внесенные в Порядок использования на возвратной основе средств фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, утвержденный Постановлением Правительства Хабаровского края от 05.11.2015 № 381-пр, (в редакции от 26.09.2016 № 339-пр), а именно расчётный срок возврата, в течении которого собственниками должна быть обеспечена возвратность использованных средств фонда составляет 108 месяцев.

Из 510 многоквартирных домов собственники 272 домов используют средства на возвратной основе. Кроме того, собственниками 119 многоквартирных домов осознанно принято решение об увеличении взноса капитального ремонта, максимально принятый размер взноса составляет – 42,2 руб./м<sup>2</sup>- такой размер взноса принят с целью возврата использованных средств в течение 1 года.

С целью проведения капитального ремонта в 2016 году были представлены средства из краевого, местного бюджетов в размере 13,318 млн. руб., и средства фонда содействия реформирования ЖКХ в размере – 9,973 млн. руб.

## **6. Результаты работы 2016 года.**

В 2016 году аналитики некоммерческого партнерства "ЖКХ Контроль" составили рейтинг региональных операторов капитального ремонта. Исполнительный директор НП "ЖКХ Контроль" Светлана Разворотнева отметила необходимость, помимо традиционной оценки информационной открытости, оценивать и эффективность выполнения программ капремонта.

Хабаровский фонд капитального ремонта занял 6 место из 85 в рейтинге региональных операторов по итогам 2015 года, что связано с информативностью сайта Регионального оператора fkr27.ru, открытостью и прозрачностью деятельности Регионального оператора.

До 30.03.2016 года была закончена работа по рассылке предложений о проведении капитального ремонта собственникам помещений многоквартирных домов, формирующим фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, капитальный ремонт в которых запланирован на 2017 год, предложения отправлены собственникам помещений 1 123 многоквартирных домов, по 380 домам решения о проведении капитального ремонта в адрес регионального оператора представлены, из них по 221 многоквартирному дому выставлены конкурсы и заключены договора подряда.



## **7. Проблемы в работе Регионального оператора и пути их решения**

Основными проблемами реализации программы капитального ремонта в 2016 году являются:

1. Необеспеченность небольших районов фондами капитального ремонта для проведения работ (в том числе в рамках порядка использования средств на возвратной основе)
2. Неоплата взносов на капитальный ремонт бюджетными учреждениями края;
3. Низкий уровень квалификации подрядных организаций, вследствие чего проведение работ низкого качества.
4. Недоработки в Постановлении Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 – усложнилась процедура заключения договора с подрядными организациями.

Пути решения данных вопросов следующие:

1. Рассмотреть возможность софинансирования работ по небольшим районам (Ульчский район, Охотский район, Аяно-майский район, район имени Полины Осипенко, Нанайский район);
2. Обязать бюджетные организации края оплатить задолженность. Ведение претензионной и судебной работы по взысканию задолженности;
3. Проведение предварительного отбора квалифицированных подрядных организаций.
- 4.

## **8. Планы на 2017 год**

1. Обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту в 324-х многоквартирных домах с учетом корректировки в течение 2017г.
2. Краткосрочный план уже сформирован и утвержден постановлением Правительства Хабаровского края на 474 дома.
3. Проведение разъяснительной работы с собственниками многоквартирных домов, в которых присутствует лифтовое оборудование, о проведении работ по замене лифтового оборудования.