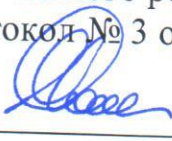
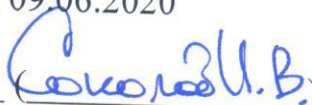


УТВЕРЖДЕН
Решением Попечительского совета
НО «Хабаровский краевой фонд
капитального ремонта»
Протокол № 3 от 09.06.2020

ОТЧЕТ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР – ФОНД КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В
ХАБАРОВСКОМ КРАЕ» О РЕЗУЛЬТАТАХ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА
ЗА 2019 ГОД

Г. ХАБАРОВСК
2020 г.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА В 2019 ГОДУ

НАЧИСЛЕНИЯ И ПЛАТЕЖИ

Региональным оператором организованы начисление, печать и доставка квитанций всем собственникам помещений в домах, формирующих фонды капитального ремонта на «общем» счете Регионального оператора.

Минимальный размер взноса в 2019 году составлял от 1,56 до 7,76 руб./ кв. (на 2,8% превышал размер минимального взноса 2018 года).

19 июня Правительством Хабаровского края установлен минимальный взнос на капитальный ремонт на 2020 год и составляет от 1,62 до 8,08 руб./ кв. м.

Уровень собираемости за 2019 год составил 90%, что на 6% меньше, чем в 2018 году, который составлял 96%. Данное падение обусловлено несколькими факторами: тем, что в начале 2019 года в «котел» перешли МКД, чьи фонды капремонта формировались на спецсчетах и имели большую дебиторскую задолженность, а также тем, что существенно снизился уровень собираемости по категории собственников «Организации, финансируемые из федерального бюджета» - с 54,7% до 29,7%, т.е. практически в 2 раза (основной неплательщик - Минобороны), так же повлияла задолженность за взносы по муниципальному имуществу г. Комсомольска-на-Амуре, в 2019 году город перестал платить текущие начисления, в 2020 году платежи начали поступать, как за текущие платежи, так и по взысканной задолженности прошлых лет.

Средняя собираемость в крае за период 2014 - 2019 составила 84,9 %, за период 2014 - 2018 собираемость была 83,2%, в том числе:

- по населению по 2019 год – 86,1%, по 2018 год - 84,7%;
- за муниципальную собственность по 2019 год – 81,2%, по 2018 – 77,4 %;
- за краевую собственность по 2019 – 97,6%, по 2018 – 95%;
- по прочим организациям (предприятия, ИП и т.п.) п 2019 – 77%, по 2018 – 73,5%;
- за федеральную собственность по 2019 – 30,3%, 2018 – 30,5%.

Для справки:

Район/ ГО	Собираемость с 2014 на 31.12.2019	Собираемость с 2014 на 31.12.2018
г. Хабаровск	89,45	88,53
г. Комсомольск-на-Амуре	84,20	82,61
Амурский район	78,63	76,81
Аяно-Майский район	78,85	67,20
Бикинский район	66,04	66,96

Ванинский район	79,60	77,10
Верхнебуреинский район	66,98	60,60
Вяземский район	91,80	90,06
Комсомольский район	79,50	75,73
Им. Лазо район	85,81	85,60
Нанайский район	68,84	67,12
Николаевский район	77,44	71,06
Охотский район	60,98	57,94
Им. П. Осипенко район	59,71	51,05
Советско- Гаванский район	74,91	71,27
Солнечный район	85,75	84,93
Ульчский район	64,79	59,48
Хабаровский район	73,20	70,82

РЕАЛИЗАЦИЯ КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНА

Краткосрочный план 2019 года включал в себя 651 дом, общей стоимостью работ и услуг 1,45 млрд. руб.

В актуализированный план в декабре 2019 года включили 751 дом, стоимостью 1,6 млрд. руб.

На 22.05.2020 г. в 742 МКД капитальный ремонт завершен на сумму 1,646 млрд. руб. В 5 МКД работы завершены, но подрядными организациями производится устранение выявленных замечаний; по 1 дому работы выполнены, идет подготовка исполнительной документации; по 1 многоквартирному дому не состоялись 4 аукциона по отбору подрядных организаций, в настоящее время аукцион состоялся, заключен договор со сроками завершения работ в 2020 году; по 1 многоквартирному дому ведется расторжение договора вследствие разрушения фундаментной плиты и невозможностью проведения капитального ремонта фасада, что было выявлено при входном контроле дома по заключенному договору; по 1 дому расторгнут договор из-за нарушения сроков проведения работ более чем на 3 месяца, в настоящее время подрядчик подал в суд с целью опротестования расторжения. Процент исполнения краткосрочного плана 2019 года в настоящее время составляет 99 %.

В 742 домах выполнено 870 работ, в том числе 510 строительномонтажных работ по капитальному ремонту:

Вид работ	Удельный вес вида работ, %	Количество МКД, шт.	Стоимость, млн. руб.
Капитальный ремонт кровли	48	245	643,87
Капитальный ремонт лифтового оборудования	22	112	801,54
Капитальный ремонт фасадов	7	34	96,29
Капитальный ремонту ПУ и УУ	6	32	13,49
капитальный ремонт электроснабжения	6	30	20,04
Капитальный ремонт теплоснабжения	5	25	33,27
Капитальный ремонт холодного водоснабжения	2	12	3,36
Капитальный ремонт горячего водоснабжения	2	10	3,28
Капитальный ремонт водоотведения	1,9	9	3,36
Капитальный ремонт фундаментов	0,1	1	2,35

Разбивка работ по районам находится в Приложении 1.

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

Недостаточный размер взноса

Недостаточный минимальный взнос – основная проблема. При действующем минимальном размере взноса на капитальный ремонт формировать накопления, достаточные для проведения капремонта могут дома свыше 5-10 этажей, а в случае с небольшими домами, то даже при 100%-ой собираемости взносов, накопить фонд, достаточный для проведения ремонта хотя бы одного конструктива, часто невозможно. Особенно остро этот вопрос стоит в северных районах края, где стоимость работ значительно выше за счет сложности доставки материалов и рабочих бригад, а сама возможность ремонта зависит от сезонности и транспортной доступности.

Для справки

Региональным оператором рассчитан размер необходимого взноса на 2020 год, который составляет от 12,10 до 21,43 руб./м2.

Актуализация базы данных Росреестра

В базе данных Росреестра своевременно не отображаются сведения о смене собственников жилых помещений. В том числе, было зафиксировано несколько случаев выставления квитанций на уже умерших людей.

Нестабильна и работа программного обеспечения: отсутствует доступ в базу данных, результаты запроса не отображаются, в случае, если многоквартирный дом состоит из нескольких корпусов, результатов выдачи

информации по запросу (200 квартир) недостаточно, и приходится делать запрос по каждой квартире отдельно.

Собираемость по некоторым категориям собственников

Низкая собираемость взносов по жилому фонду, находящемуся в Федеральной собственности. Ситуация усугубляется невозможностью взыскания задолженности в судебном порядке в связи с отсутствием в Росреестре информации о собственниках некоторых из таких помещений (Минобороны).

Сложности в работе с органами местного самоуправления

Проблемные моменты в работе органов местного самоуправления, в основном, относятся к возложенным на них функциям по предоставлению информации о домах. Например, до сих пор не все дома проинвентаризированы, не по всем домам предоставлены акты технического состояния, до сих пор по ряду домов не определены способы формирования фондов капитального ремонта, периодически затягиваются сроки согласования актов выполненных работ без мотивированного объяснения, нарушаются сроки предоставления решений о проведении капитального ремонта, предоставляются неполные данные о муниципальном имуществе, ряд органов местного самоуправления имеют задолженность по уплате взносов на капремонт.

Доступ к общедомовому имуществу

Во время проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем (ХВС, ГВС, ВО, ТС) собственники отказывают рабочим в доступе в квартиры для проведения необходимых работ. Причины могут быть абсолютно разные, но наиболее часто это связано с нежеланием пускать посторонних и необратимыми изменениями в интерьере квартиры (закрытие труб несъемными коробами, увод труб ниже уровня пола и т.д.).

Отказ собственников предоставлять доступ в свои квартиры, например, для замены стояков, имеет негативные последствия и в первую очередь для них самих, так как в большинстве случаев выполнить планируемый объем работ при таких условиях невозможно, и работы не выполняются вообще или же выполняются лишь частично.

Частичный ремонт отдельных узлов нарушает технологию выполнения работ, технику безопасной эксплуатации, строительные нормы и создает потенциально аварийную ситуацию в доме. В таком случае специальной комиссией составляется акт отказа в предоставлении допуска и решается вопрос о возможности проведения данных работ в этом доме.

Капитальный ремонт домов-памятников архитектуры

Организации, имеющие лицензии по проектированию и ремонту объектов культурного наследия, которые осуществляют деятельность на территории Хабаровского края не готовы работать по сметным расчетам, которые возможно представить на аукционах исходя из финансовой достаточности многоквартирного дома, даже при увеличении взноса на капитальный ремонт. Государство вывело такие дома в охраняемые дома со статусом «памятник культуры», но все работы по поддержанию домов в нормальном состоянии ложатся на плечи собственников, в том числе и капитальный ремонт.

Выполненные работы в 2019 году с разбивкой по районам

№ п/п	Наименование муниципального района	Вид работ	Количество работ	Стоимость работ (руб.)
1	Амурский м.р.	Капитальный ремонт кровли	9	32 351 391,45
		Капитальный ремонт лифтового оборудования	11	79 476 064,66
		Капитальный ремонт фасадов	1	7 607 890,02
		капитальный ремонт электроснабжения	1	1 157 218,80
		ПСД	10	683 005,30
2	Бикинский м.р.	капитальный ремонт электроснабжения	2	1 100 000,00
		Капитальный ремонт теплоснабжения	2	184 248,83
		Капитальный ремонт холодного водоснабжения	3	754 441,12
		ПСД	13	1 919 357,00
3	Ванинский м.р.	Капитальный ремонт кровли	4	10 778 594,53
		Капитальный ремонт фасадов	2	3 891 448,27
		капитальный ремонт электроснабжения	2	3 631 568,40
		ПСД	11	391 640,00
4	Верхнебуреинский м.р.	Капитальный ремонт кровли	5	17 143 104,47
		Капитальный ремонт фасадов	1	1 158 871,20
5	Вяземский м.р.	Капитальный ремонт кровли	3	4 383 166,66
		капитальный ремонт электроснабжения	1	272 740,80
6	г. Комсомольск-на-Амуре	Капитальный ремонт кровли	48	157 838 848,20
		Капитальный ремонт лифтового оборудования	54	355 025 935,81
		Капитальный ремонт фасадов	5	22 522 122,20
		Капитальный ремонту ПУ и УУ	23	8 238 387,28
		капитальный ремонт электроснабжения	12	4 821 245,53
		Капитальный ремонт теплоснабжения	5	9 786 850,20
		Капитальный ремонт холодного водоснабжения	6	1 608 630,57
		Капитальный ремонт горячего водоснабжения	4	1 089 220,59
		Капитальный ремонт водоотведения	6	2 629 265,59
ПСД	71	5 253 623,15		
7	г. Хабаровск	Капитальный ремонт кровли	124	315 758 814,77
		Капитальный ремонт лифтового оборудования	44	355 776 060,35
		Капитальный ремонт фасадов	20	41 199 933,61
		Капитальный ремонту ПУ и УУ	7	4 470 096,41
		капитальный ремонт электроснабжения	5	4 032 583,44
		Капитальный ремонт теплоснабжения	13	17 561 413,31
		Капитальный ремонт холодного водоснабжения	2	490 168,29
		Капитальный ремонт горячего водоснабжения	4	1 421 704,96
		Капитальный ремонт водоотведения	3	728 343,89
		ПСД	121	9 925 523,84
8	Комсомольский м.р.	Капитальный ремонт кровли	13	15 789 415,01
		ПСД	4	108 175,00
9	Нанайский м.р.	ПСД	1	40 233,60
10	Николаевский м.р.	Капитальный ремонт кровли	5	10 289 350,97
		Капитальный ремонт фасадов	1	7 533 447,71
		Капитальный ремонт теплоснабжения	1	3 352 975,77
		Капитальный ремонт холодного водоснабжения	1	510 141,60

		Капитальный ремонт горячего водоснабжения	2	766 470,09
		ПСД	2	164 594,00
11	Охотский м.р.	Капитальный ремонт кровли	10	18 620 746,77
		Капитальный ремонт фасадов	1	7 857 459,69
12	р-п имени Лазо	Капитальный ремонт кровли	4	11 057 244,71
		ПСД	17	986 289,40
13	Советско-Гаванский м.р.	Капитальный ремонт кровли	2	4 834 477,00
		Капитальный ремонт фасадов	1	3 204 047,61
		капитальный ремонт электроснабжения	5	4 382 748,00
		Капитальный ремонт теплоснабжения	1	108 982,80
		Капитальный ремонт фундаментов	1	2 358 577,76
		ПСД	54	2 244 169,00
14	Солнечный м.р.	Капитальный ремонт кровли	2	7 167 458,68
		Капитальный ремонт лифтового оборудования	3	11 267 810,02
		Капитальный ремонт фасадов	1	835 284,94
		ПСД	3	124 350,70
15	Хабаровский м.р.	Капитальный ремонт кровли	16	37 864 212,39
		Капитальный ремонт фасадов	1	484 312,80
		Капитальный ремонту ПУ и УУ	2	789 507,80
		капитальный ремонт электроснабжения	2	645 089,59
		Капитальный ремонт теплоснабжения	3	2 281 011,60
		ПСД	53	2 818 871,10
	Итого		870	1 645 550 979,61