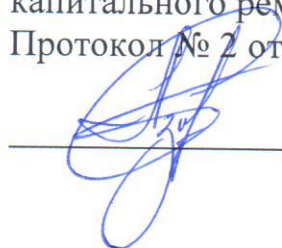


УТВЕРЖДЕН
Решением Правления НО
«Хабаровский краевой фонд
капитального ремонта»
Протокол № 1 от 30.03.2021



СОГЛАСОВАН
Решением Попечительского совета
НО «Хабаровский краевой фонд
капитального ремонта»
Протокол № 2 от 30.03.2021



ОТЧЕТ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР
– ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В
ХАБАРОВСКОМ КРАЕ» О РЕЗУЛЬТАТАХ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА
ЗА 2020 ГОД

Г. ХАБАРОВСК
2021 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КРАЕВОЙ ПРОГРАММЕ

В краевую Программу капитального ремонта включено 7 843 МКД. Последняя на данный момент редакция программы осуществлялась 05.02.2021. На общем счете Регионального оператора находятся 7 075 МКД, на специальных счетах Регионального оператора находятся 70 МКД, на специальных счетах УК, ТСЖ, ЖК свои фонды капитального ремонта формируют 556 МКД. С начала реализации краевой Программы свои жилищные условия улучшили 578 360 человек.

ДИНАМИКА СОБИРАЕМОСТИ

С сентября 2014 года по 31.12.2020 Региональным оператором начислено 7 922,9 млн. руб., оплачено 6 859,7 млн. руб.

Общее количество лицевых счетов по Хабаровскому краю на конец 2020 года – 407 220. На 15 марта 2021 года – 407 237.

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., на 2021 год 30.06.2020 г. установлен минимальный взнос от 1,67 до 8,32 руб./кв.м.

Резкое падение собираемости по взносам наблюдалось в марте-мае 2020 года – это период вынужденных нерабочих дней, однако, за летние месяцы собираемость восстановила свои показатели. В 1-ом квартале зафиксировано падение до 81,9%, к середине 3-го квартала этот показатель удалось поднять на уровень 88,7%, а на октябрь 2020 года составляет 90,4%, что на 0,6% превышает уровень аналогичного периода 2019 года. Это объясняется как темпами капитального ремонта, то есть население видит за что платит, так и совершенствующимися способами приема платежей без комиссии – было продлено соглашение с банками группы ВТБ, Почтой России, заключено соглашение с Почта Банком. Кроме того, Фондом на постоянной основе ведется претензионная работа. На конец 2020 года составила 93%.

За январь же 2021 года уровень собираемости превысил отметку в 100% и составил 107%.

В целях повышения уровня собираемости ежегодно выполняется массовое направление должникам квитанций-претензий с цветной отметкой (красная диагональная полоса) и требованием погасить задолженность, после чего в течение нескольких месяцев наблюдается прирост собираемости взносов населения в среднем на 10%.

ПРЕТЕНЗИОННАЯ И СУДЕБНАЯ РАБОТА

1) Претензионная работа

В 2020 г. собственникам направлено 183 претензий о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД на общую сумму в размере 23 963 205,14 руб., в том числе:

- учреждениям, финансируемым из федерального бюджета направлено 29 претензий на общую сумму задолженности в размере 1 548 148,87 руб.;

- учреждениям, финансируемым из краевого бюджета направлено 23 претензия на общую сумму задолженности в размере 642 970,31 руб.;

- учреждениям, финансируемым из местного бюджета направлено 131 претензия на общую сумму задолженности в размере 21 796 145,14 руб.

В указанный период населению направлено 87 798 о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД на общую сумму в размере 904 607 498, 01 руб.

В 2021 г. собственникам направлено 100 претензий о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД на общую сумму в размере 7 569 102,92 руб., в том числе:

- учреждениям, финансируемым из местного бюджета направлено 73 претензия на общую сумму задолженности в размере 6 608 513,67 руб.

- прочим юридическим лицам направлено 27 претензий на общую сумму задолженности 960 589,25 руб.

2) Судебная работа

В 2020 г. в отношении физических лиц направлено в суд 1667 заявления на выдачу судебного приказа о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт на общую сумму 23 055 006 руб. (из них вынесено 1094 судебных приказа на общую сумму 14 842 061,75 руб.), в отношении юридических лиц в Арбитражный суд направлено 44 исковых заявлений о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт на общую сумму 9 773 203, 24 руб. (из них вынесено 38 решений суда на общую сумму 5 908 072,79 руб.), в том числе:

- учреждения, финансируемые из федерального бюджета в количестве 2 шт. на сумму задолженности в размере 1 143 990,98 руб. (вынесено решение суда на сумму 1 005 468, 11 руб.), а также на сумму задолженности в размере 288 046,68 руб. (дело находится на рассмотрении в Арбитражном суде Хабаровского края).

- прочие юридические лица в количестве 42 шт. на общую сумму задолженности 8 341 165,58 руб. (из них вынесено 37 решений суда на общую сумму 4 902 604,68 руб.).

В 2021 г. в отношении физических лиц направлено в суд 969 заявления на выдачу судебного приказа о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт на общую сумму 11 216 819,31 руб. (из них вынесено 278 судебных приказа), в отношении юридических лиц в Арбитражный суд направлено 17 исковых заявлений о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт на общую сумму 4 667 008,71 руб. (из них вынесено 11 решений суда на общую сумму 2 645 202,89 руб.).

РАБОТА С МИНОБОРОНЫ

Также хотелось бы отметить проблемные вопросы по взысканию Региональным оператором задолженности по взносам на капитальный ремонт.

По информации от ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации» зарегистрировано в Росреестре за 11 месяцев 2020 г. 328 помещений:

- с. Пивань - 57 помещений;
- с. Анастасьевка - 155 помещений;
- с. Князе-Волконское - 99 помещений;
- г. Хабаровск 17 помещений.

Неподтвержденные документами остались 992 помещения в г. Хабаровске, в Хабаровском, Нанайском, Ванинском, Бикинском, Амурском, Николаевском районах на текущий момент, а именно март 2021.

Всего произведено оплат на текущий момент за 2019 г. и 2020 г. – 19,65 млн. руб. (19 652 026,81 руб.) В феврале 2021 года произведена оплата взносов за ноябрь-декабрь 2020 г. на общую сумму 1,88 млн. руб.

Сумма оплаченной задолженности за 2020 г. по помещениям, находящимся в федеральной собственности в ведении Министерства Обороны составила 17,8 (12 154 240,14+5 617 973,10 (оплата за декабрь 2020 г.) млн. руб. (без учета оплаты, поступившей по решению суда). ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» произвело частичную оплату взносов на капитальный ремонт за период 2019 г. и 2020 г. по населенным пунктам:

- с. Падали (Амурский район);
- г. Комсомольск-на Амуре;
- с. Анастасьевка, с. Князе-Волконское (Хабаровский район);
- г. Хабаровск;
- г. Бикин;
- г. Вяземский;
- Комсомольский район (Гайтер-1);

Взыскание задолженности по помещениям, находящимся в ведении Министерства обороны РФ, в судебном порядке осложнено вследствие отсутствия сведений о принадлежности жилых помещений в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Всего задолженность по взносам по помещениям Минобороны на 31.12.2020 г. составляет 56,8 млн. рублей. На текущий момент, а именно на 28.02.2021 задолженность составляет 58,1 млн. руб.

В 2020 году по результатам проведенной сверки Министерство обороны начало частичную оплату текущих взносов на капитальный ремонт, однако задолженность предыдущих периодов во внесудебном порядке не погашается.

По помещениям, в отношении которых судом ранее вынесены решения от 12.04.2018 г. по гражданскому делу № А73-14088/2017, от 29.03.2019г. по гражданскому делу № А73-17078/2018, а также новым помещениям,

Региональным оператором в марте 2020 г. в суд подано исковое заявление на сумму 1 143 990,98 руб. (А73-4729/2020) по новому неохваченному судебной работой периоду задолженности. В настоящее время работа по оформлению помещений в собственность ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» продолжается.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края 29.09.2020г. с ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации» взыскано 1 005 468, 11 руб.

Решением Шестого арбитражного апелляционного суда от 01.12.2020г. апелляционные жалобы ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации» и Министерства обороны РФ оставлены без удовлетворения.

24.12.2020 г. Региональным оператором в Арбитражный суд Хабаровского края подано исковое заявление в отношении ФКУ «Войсковая часть № 52015» (дело № А73-20563/2020) о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД в размере 288 046,68 руб. Следующее заседание назначено на 21.04.2021 г.

На текущий момент имеются проблемы при оплате по помещениям Комсомольского района, расположенных в военном городке Комсомольск-31. Данные МКД вошли в 8 ред. программы № 591-пр от 31.12.19 г. Согласно Постановлению № 399 от 01.06.2020 в отношении домов, расположенных в военном городке Комсомольск-31 был выбран способ формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора. При этом, в ЕГРН отсутствуют не только сведения о собственнике, но и о самих помещениях в МКД. Лицевые счета заведены Региональным оператором на основании информации, полученной от ФКУ «Войсковая часть № 52015», за сентябрь 2020 г. – февраль 2021 г. начислены взносы в размере 874 452,99 руб., оплат не поступало.

16.11.2020 г. Региональным оператором в адрес командования ФКУ «Войсковая часть № 52015» направлена претензия на сумму задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД на 31.10.2020 в размере 288 046,68 руб. В случае неоплаты взносов, в декабре 2020 г. Региональным оператором планируется подача искового заявления в Арбитражный суд Хабаровского края. Однако, с учетом отсутствия в ЕГРН сведений о жилых помещениях, расположенных в военном городке Комсомольск-31, решение суда в пользу Регионального оператора не гарантировано. Оплата на текущий момент не поступила.

Таким образом, задолженность Министерства обороны РФ и ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации будет ежемесячно увеличиваться, пока существует данная проблема, а именно пока отсутствуют документы (выписки из Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости), позволяющие

установить и идентифицировать, какими именно объектами недвижимого имущества в спорном жилищном фонде владеют данные должники.

Во исполнение поручения заместителя Председателя Правительства РФ от 13.11.2020 №МХ-П16-14735 Минобороны дана задача до 1 февраля 2021 года провести очередную сверку помещений и сумм задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по состоянию на 1 октября 2020 года. Сверка произведена.

РЕАЛИЗАЦИЯ КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНА 2020 И МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ КРАЕВОЙ ПРОГРАММЫ

Реализация краткосрочного плана

В краткосрочный план 2020 года включено 741 МКД на сумму 1,828 млрд. руб. Работы и услуги выполнены 734 МКД на 1 788,20 млн. руб., что составляет 99% от плана. Всего в 734 МКД выполнено 995 работ по капитальному ремонту, в том числе:

- выполнены 498 строительно-монтажных работ по капитальному ремонту, в том числе:

Вид работ	Удельный вес вида работ, %	Количество МКД, шт.	Стоимость, млн. руб.
Капитальный ремонт лифтового оборудования	29,5	147	990,282
Капитальный ремонт кровли	32,9	164	575,559
Капитальный ремонт фасадов	7,6	38	108,812
Капитальный ремонту ПУ и УУ	15,5	77	23,538
Капитальный ремонт холодного водоснабжения	3,4	17	5,598
Капитальный ремонт водоотведения	3,0	15	5,524
Капитальный ремонт электроснабжения	3,2	16	18,942
Капитальный ремонт теплоснабжения	2,4	12	17,521
Капитальный ремонт горячего водоснабжения	2,2	11	5,679
Капитальный ремонт подвала	0,2	1	0,924
Итого стоимость по работам			1752,379

- изготовлено 497 проектов на сумму 35,822 млн. руб.

Мониторинг реализации краевой программы

В соответствии с частью 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), частью 6 статьи 4 Закона Хабаровского края от 24 июля 2013 г. № 296 "О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края" (далее – Закон № 296) Программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год. В 2020 году произведена актуализация программы капитального ремонта, утверждено постановление Правительства Хабаровского края № 398-пр от 17.09.2020.

При актуализации программы капитального ремонта:

- исключено из Программы 31 многоквартирный домов, в том числе 22 МКД, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47; 6 МКД имеют в своем составе менее 5 квартир; 3 домов блокированной застройки, не относящихся к МКД;

- включено в Программу 120 МКД, на основании заявок органов местного самоуправления;

- перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний или более ранний период по 213 МКД на основании решений общих собраний собственников помещений в этих домах, решений органов местного самоуправления и решений комиссий ОМС;

- добавления/исключения услуг и (или) работ по капитальному ремонту по 9 МКД, на основании решений общих собраний собственников помещений в этих домах, технических паспортов МКД и актов технического осмотра.

В программе капитального ремонта 68553 вида работ по капитальному ремонту. Ежегодно программой запланировано около 1500 работы (услуг) по капитальному ремонту (850-900 МКД). Ежегодное исполнение программы капитального ремонт показывает факт исполнения около 650-750 МКД. Это составляет около 78% от общего количества МКД включенных в программу капитального ремонта.

Основным источником финансирования работ, выполнение которых возможно в рамках реализации Программы, являются средства собственников, накапливаемые при оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

Общая стоимость работ по уже поступившим в адрес Регионального оператора решениям о необходимости проведения капитального ремонта составляет 4 698,35 млн. руб., а финансовая устойчивость Хабаровского края ежегодно составляет 1 200 млн. руб., при этом протоколы поступают ежедневно и кассовый разрыв увеличивается. В настоящее время такой разрыв составляет 3 498,35 тыс. руб. Просим рассмотреть возможность софинансирования работ, по которым собственниками решения о необходимости проведения работ уже приняты, но не могут быть выполнены ввиду отсутствия необходимой суммы в фонде капитального ремонта.

Неисполнение программы в полном объеме происходит по следующим причинам:

1. Недостаточный взнос на капитальный ремонт и отсутствие финансирования;
2. Отсутствие решений общих собраний собственников или решений органов местного самоуправления;

3. Отсутствие решений об увеличенном взносе (при необходимости), при этом минимальный размер взноса в большинстве случаев не обеспечивает потребность и возвратность взносов собственников.

4. Отсутствие необходимости проведения капитального ремонта, и отсутствие решений комиссий ОМС, сформированных с целью определения необходимости (отсутствия) необходимости проведения капитального ремонта.

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

28 октября 2020 года состоялось заседание «круглого стола» на тему «Совершенствование законодательства в части повышения качества организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». На Заседании обсуждался мониторинг реализации в субъектах Российской Федерации региональных программ капитального ремонта, в ходе которого был выявлен комплекс федеральных проблем законодательного и правоприменительного характера, некоторые из которых актуальны и для Хабаровского края.

Влияние пандемии

Главная трудность, с которой столкнулись подрядчики и Фонд в 2020 году, уже непосредственно при выполнении работ – это отсутствие бригад, которые ежегодно работали на крышах и фасадах Хабаровского края. В дополнение, к этому добавились недопуски населения при выполнении работ по инженерным системам непосредственно в квартирах из-за боязни заражения.

Недостаточный размер взноса

Недостаточный минимальный взнос – одна из основных проблем. 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.

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.

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. В данный момент отсутствует специальное законодательное регулирование вопросов организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, отнесенных к объектам культурного наследия, в том числе в части привлечения специализированных подрядных организаций для проведения ремонтно-реставрационных работ (в т.ч. с авторским надзором), а также установления механизмов софинансирования и привлечения внебюджетных источников.

Действующее нормативное правовое регулирование отношений с подрядными организациями не обеспечивает возможность оперативного решения ряда вопросов.

Например, длительная процедура расторжения договора с подрядчиками, нарушающими условия договора, затягивающая процесс организации проведения капитального ремонта. Необходимо официальное уведомление организации за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора. Только после официального расторжения можно объявлять новый аукцион, что затягивает процесс организации капитального ремонта.

Директор НО «Хабаровский краевой
фонд капитального ремонта»

А.В. Сидорова