

"Возникающие проблемы во время реализации региональной программы и предполагаемые пути их решения"



Правительство Московской области



**Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
общего имущества многоквартирных
домов»**

Функциональные обязанности регионального оператора

Формирование фонда
капитального ремонта



Проведение
капитального
ремонта
общего имущества
многоквартирных
домов Подмосковья

Региональные нормативно-правовые акты

Всего - **32 НПА**, в т.ч.:

Закон Московской области – **в 6 редакциях**;

Постановления Правительства Московской области – **26**

Распоряжения Минстроя

Всего - **8 НПА**

Основные

Закон Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории московской области»

Региональная программа Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014 – 2038 годы

**План реализации региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы»
на 2014 - 2016 годы**

Сравнение с регионами



Всего в 2014г. собрано взносов в РФ: **22,0** млрд.руб.

в т.ч. в Московской области

5.5 млрд.руб.

25%

по состоянию на 15.07.15 собрано

10.5 млрд.руб.

Московская область – **87%**

Программа капитального ремонта 2014-2016гг

Виды работ	2014 (факт)	2015 (план)	2016(план) *	ВСЕГО
ремонт ВИС	13	1 471	1 085	2 557
ремонт/замена лифтов	1 669 (637 МКД)	2 448 (841 МКД)	1 307 (434 МКД)	5 424 (1 912 МКД)
ремонт крыши	283	2 243	1 146	3 673
ремонт подвала		30	49	79
ремонт фасада	7	777	555	1 342
ремонт фундамента		343	266	611
ИТОГО, МКД	932	4 292	2 412	7 170
ИТОГО, млрд.руб.	2,9	11,6	7,5	22,0
в том числе				
- государственная и муниципальная поддержка	1,1	0,8	0,04	1,9
- средства собственников	1,8	10,8	7,5	20,1
План сбора средств с учетом сбора 87% (2014 - факт)	5,5	10,6	12,9	29,0
Финансовая устойчивость 20% (ст.185 ЖК РФ)	1,1	2,1	2,6	5,8
Всего из всех источников финансирования	5,5	11,9	10,7	25,1
Дефицит(-), профицит (+) средств накопительно	2,6	0,3	3,2	

*) - принята по 227 муниципальным образованиям из 323 и будет увеличена с учетом 100% финансирования программы и добавления программ 96 муниципальных образований



Жилищный фонд Московской области

Форма государственной статистической отчетности «1-жилфонд»

Кол-во МКД **179** тыс., площадь: **155** млн.м²

Форма государственной статистической отчетности «22-ЖКХ (реформа)»

Кол-во МКД **70** тыс., площадь: **143** млн.м²

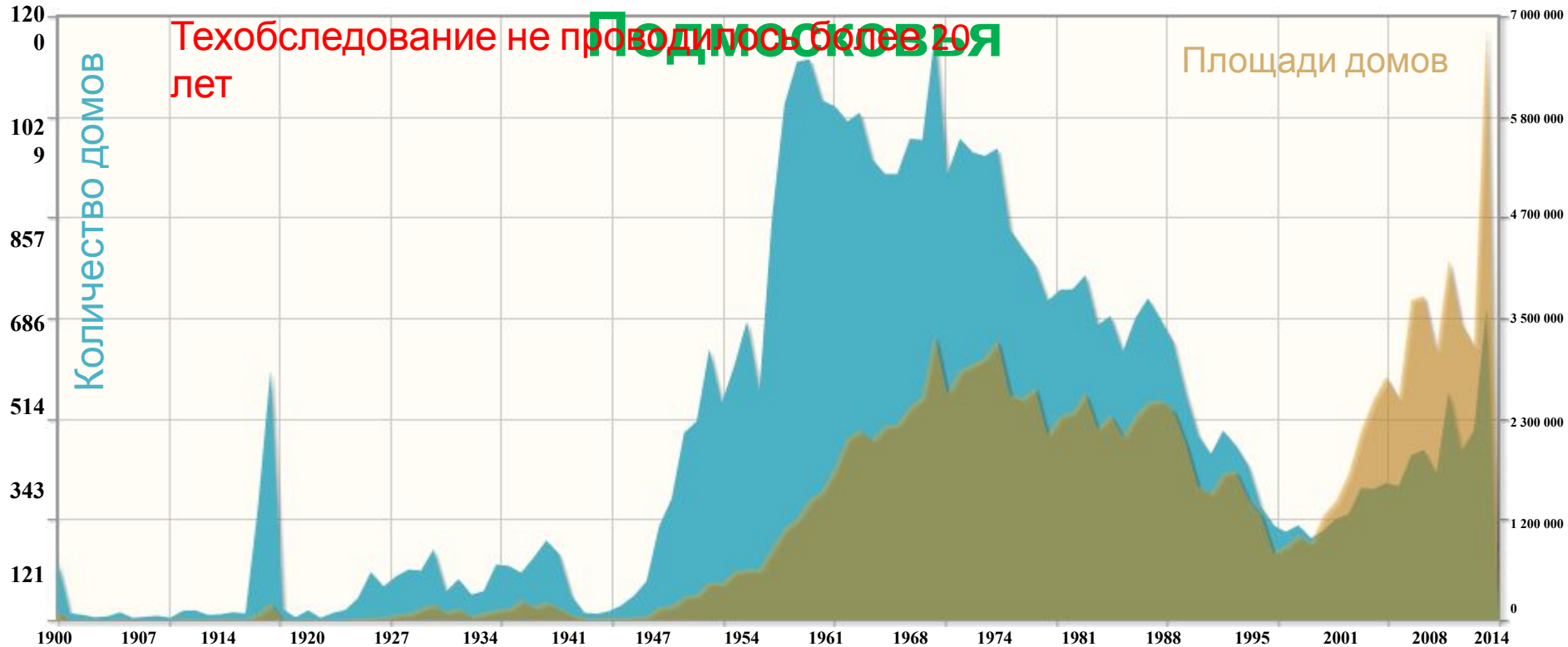
Региональная программа капитального ремонта

Кол-во МКД **44 540**, площадь: **130** млн.м²

(не содержит двухквартирных домов, аварийных домов, домов, расселяемых по программам развития застроенных территорий)



Формирование единой базы данных



Показатели	Кол-во	% заполнения	Показатели	Кол-во	% заполнения	Показатели	Кол-во	% заполнения
Адреса МКД	58602	100%	Площади домов	130 млн.м²	98%	Даты посл. капремонта	5067	9%
Привязка к ФИАС	48813	83%	Год ввода в эксплуатацию	52863	90%	Типы и объемы констр. элемент.	57366	16%
Количество помещений	2,4 млн.	95%	Количество лифтов	37 622	90%	Износ констр. элемент.	5067	9%
Количество лицевых счетов	2,9 млн.	95%	Количество подъездов	18230	10%	Даты первой приватизации	5067	9%

Работы, исключенные по письмам ОМСУ

Виды работ	Кол-во (ед.)	Сумма (млн. руб.)
Ремонт кровель (работы выполнены ранее)	31	35,4
Ремонт фасадов (работы выполнены ранее)	3	2,3
Исключено аварийных домов (признаны 30.06.2014, Яхрома)	4	3,7
Итого	38	41,4

ПЕРЕНОС ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НА 2015 ГОД

Вид работ	Кол-во домов	Причины переноса
Ремонт кровель	488	<ul style="list-style-type: none"> - несоответствие заявленных объемов работ; - несоответствие содержания работ капитальному ремонту; - несвоевременное предоставления УК актов обследований и дефектных ведомостей; - невозможность выполнения работ из-за наступления осенне-зимнего периода. (ПСД была предоставлена УК в некорректном виде)
Ремонт фасадов	188	
Ремонт фундаментов	72	
Ремонт ВИС	16	

Риски

Невозможность формирования качественной программы

Причины:

1. Отсутствие технического обследования

**Закон Московской области № 66/2013-ОЗ
в редакции от 20.06.2015 № 94/2015-ОЗ**

расширен перечень услуг :

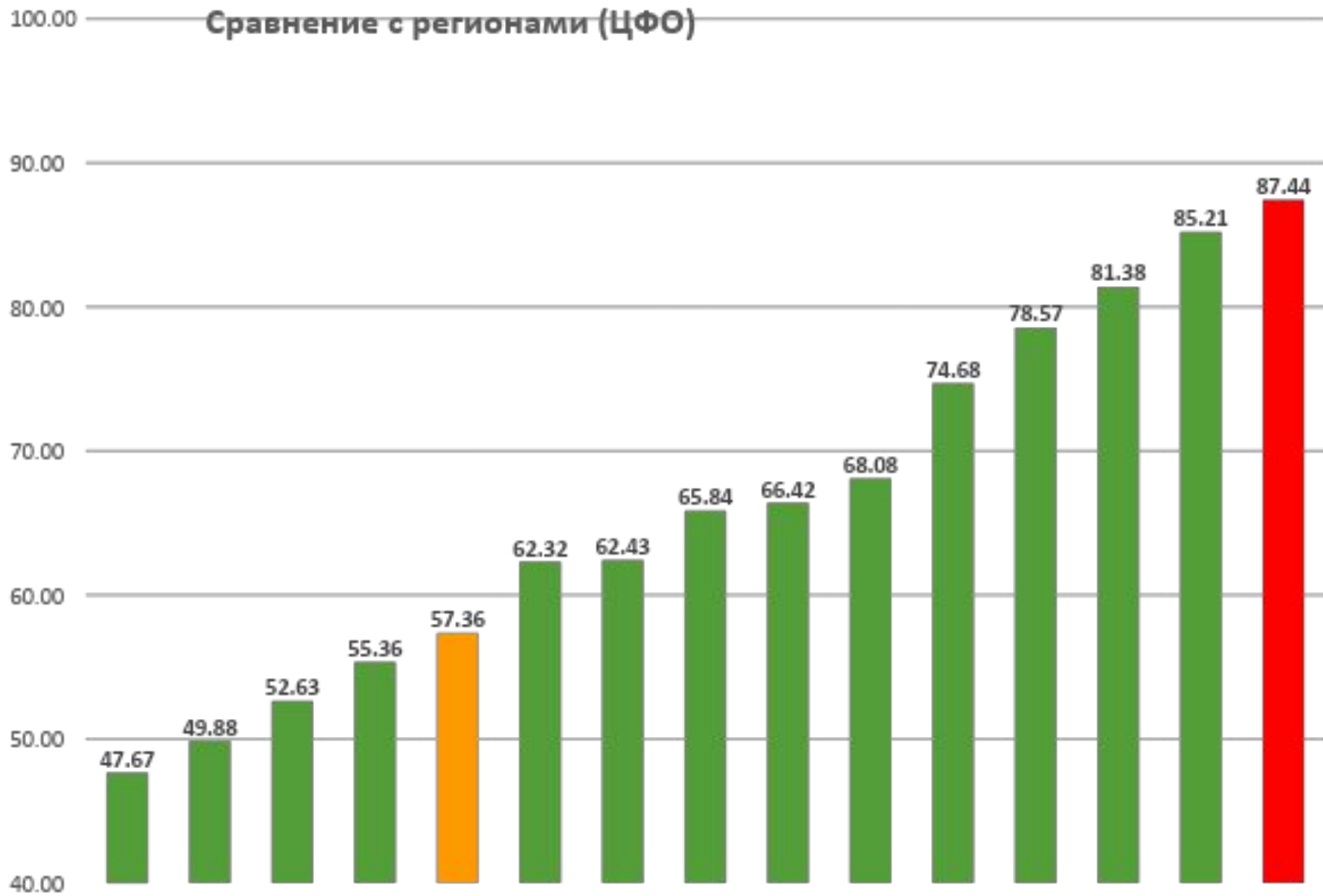
**возможность проведения
технического обследования
общего имущества многоквартирного дома**

**Инициатива получила одобрение экспертного совета при комитете
Государственной Думы РФ по жилищной политике и ЖКХ**

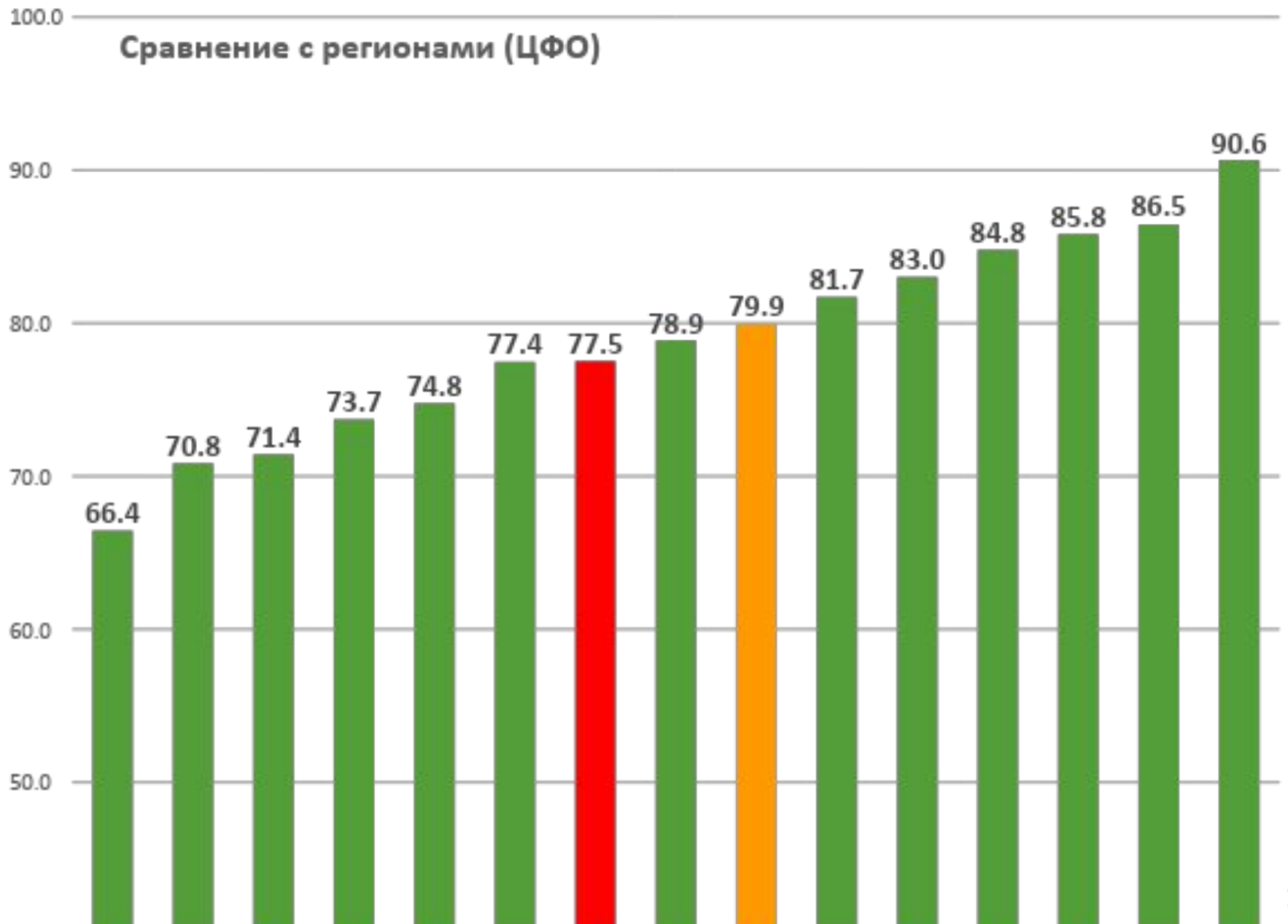
Схема формирования фондов капитального ремонта



Собираемость взносов в 2014 году, %



Собираемость взносов в 2015 году, тыс.руб.



Информирование жителей



Круглосуточная горячая линия Губернатора
8-800-550-5030



Рейтинг информационной открытости региональных операторов

ТОП 10 максимальных значений (максимально возможное количество баллов – 71)

г.Санкт-Петербург	55,9
Московская область	53,1
Владимирская область	47,4
Липецкая область	42,4
Тверская область	36,9
Пензенская область	36,2
Республика Дагестан	36,1
Брянская область	36,0
Ханты-Мансийский АО	35,5
Курская область	35,3



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

Сводная интерактивная карта на сайте



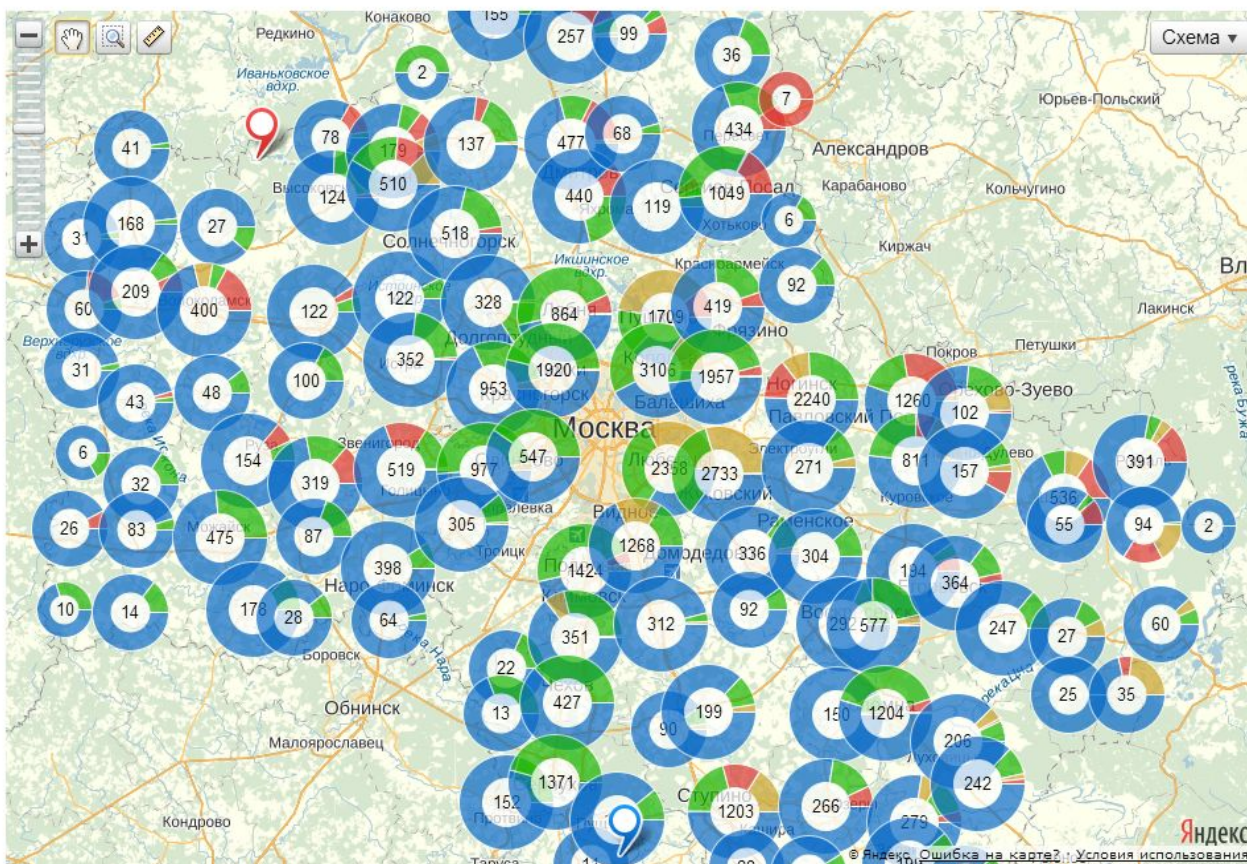
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Регистрация | Личный кабинет

поиск



О ФОНДЕ ПРОГРАММА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ИНФОРМАЦИЯ ВОПРОС-ОТВЕТ МЕДИА КОНТАКТЫ



Выбранные программы: **Обновить**

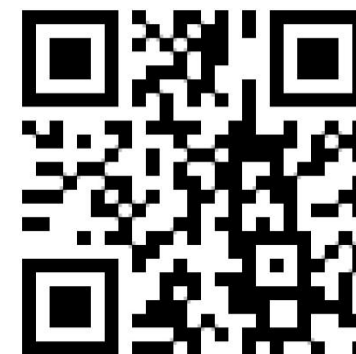
- Региональная программа капитального ремонта
- План реализации программы на 2014г
- Аварийное жильё
- Аварийное жильё, переселяемое в 2014г

Муниципальное образование:

ВСЕ

Адрес:

Поиск



<http://fkr-mosreg.ru>
Раздел «Программа»

Риски

Недофинансирование плана реализации региональной программы

Причины:

1. Смена УК при лицензировании
2. Смена полномочий ОМСУ
3. Смена расчетных центров
4. Отсутствие финансирования работ по взысканию дебиторской задолженности.
5. Недостаточная численность регионального оператора

Риски

Срыв сроков реализации работ

Причины:

1. Фактически, новое формирование отрасли капитального ремонта – от адресной программы к массовому сегменту
2. Массовое увеличение объемов работ по всей РФ
3. Нехватка квалифицированных кадров
4. Дефицит качественных материалов

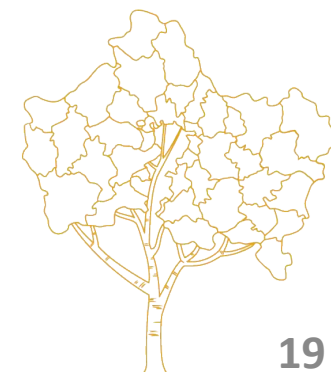
Проведение капитального ремонта



- ✓ некоммерческое партнерство содействия повышению качества ремонта многоквартирных домов «**Наш дом**»
750 организаций, выполняющих работы по капитальному ремонту
159 организации, осуществляющих «строительный контроль»
132 организаций, составляющие ПСД



- ✓ некоммерческое партнерство содействия качественной поставке строительного оборудования «**Мособлстройпоставка**»



Риски

Статья 173 ЖК РФ

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. ГЖИ уведомляет владельца специального счета о необходимости информировать собственников о наличии задолженности и необходимости погашения в течении 5 месяцев
2. Владелец с/с **в течение 5 дней** информирует жителей в **письменной** форме о задолженности и **и предпринимает меры**, направленные на ее погашение.
3. Владелец с/с инициирует проведение общего собрания собственников помещений в целях **принятия решения о порядке погашения задолженности.**

....

Фонд владеет 755 счетов, количество абонентов – более **40 000, 50% с задолженностью – 20 000!**

- 1. Фонд не обладает информацией о собственниках, обязанности предоставлять данные - не предусмотрены.**
- 2. Необходим дополнительный штат!**
- 3. Риски оплачивать ранее взятые кредиты и собирать просроченную задолженность.**

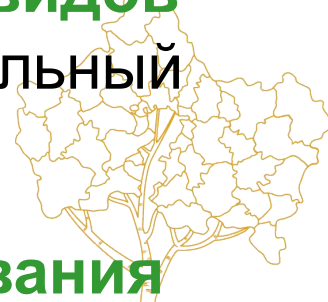
Кредитование капитального ремонта



Московская область - пилотный проект

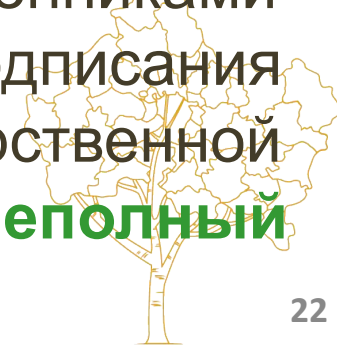
Мероприятия, стимулирующие собственников:

- **предоставление гарантии** региональным оператором;
- **софинансирование** со стороны регионального оператора за счёт внебюджетных доходов фонда (проценты по депозиту) **отдельных видов работ**, не вошедших в утвержденный минимальный обязательный перечень;
- рассматриваются варианты **субсидирования процентной ставки** по кредиту за счёт



Предложения к внесению изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации

1. Определение «**многоквартирного дома**»
2. Конкретизация **участия в региональной программе**:
 - специализированного жилого фонда;
 - ведомственного жилого фонда;
 - встроенных/пристроенных помещений
3. Определение возможности **финансирования технического обследования** многоквартирных домов за счет взносов на капитальный ремонт
4. Определение порядка оплаты взносов собственниками **при переходе прав собственности** от момента подписания акта приема-передачи до момента государственной регистрации права собственности, в том числе **за неполный период**



Предложения к внесению изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации

5. Определение порядка **компенсации затрат** регионального оператора на **открытие и ведение специальных счетов**

6. Определение **порядка выставления платежных документов** по всем видам способов формирования фонда капитального ремонта

7. Определение **обязательств** владельцев специальных счетов **предоставлять данные** в разрезе лицевых счетов **региональному оператору**



Предложения по вопросам, необходимым для решения на федеральном уровне

1. Установить **предельные нормативы численности** регионального оператора в зависимости от возложенных задач и региональной специфики
2. Установить **предельные нормативы заработной платы** с учетом **статистических данных** по региону.



"Возникающие проблемы во время реализации региональной программы и предполагаемые пути их решения"



Правительство Московской области



**Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
общего имущества многоквартирных
домов»**