

## **Проблемы первого года проведения капитального ремонта в ЕАО**

Уже год в Еврейской автономной области реализуется программа капитального ремонта многоквартирных домов. За этот год региональному оператору предстояло решить немало задач по информированию собственников о программе капитального ремонта, по организации приема взносов на капитальный ремонт, по обеспечению проведения качественных ремонтов в установленные сроки. О некоторых из этих проблем речь и пойдет в настоящем докладе.

### **1. Некорректное предоставление данных, на основе которых формировалась программа капитального ремонта.**

Данное обстоятельство проявилось по результатам более детального обследования многоквартирных домов, работы непосредственно с региональной программой по капитальному ремонту. На протяжении всего первого года проводилась сложная и кропотливая работа по актуализации региональной программы капитального ремонта в части приведения в соответствие технических показателей многоквартирных домов, что позволило уточнить плановую стоимость ремонтов, исключить из региональной программы МКД, признанные в установленном Правительством РФ, аварийными и подлежащими сносу, включить вновь построенные. В результате из программы исключены 50 многоквартирных домов, добавлены 10 вновь построенных многоквартирных домов.

№	Региональная программа	Кол-во МКД	Общая площадь, тыс.м <sup>2</sup>	Оценочная стоимость проведения капитального ремонта, млн. руб.
1	Утвержденная	1158	2 636,8	7 839,3
2	после 1-го этапа актуализации	1118	2 642,5	7 834,0
Итого		-40	+ 5,7	-5,3

Работа по актуализации региональной программы не завершена и будет проводится в течении 2016 года.

### **2. Дефицит средств на выполнение запланированных работ по капитальному ремонту.**

На основании Закона ЕАО от 16.12.2015г. № 847-ОЗ «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории ЕАО на 2015-2016гг.» размером минимального взноса на капитальный ремонт региональным оператором были просчитаны плановые поступления по платежам собственников помещений многоквартирных домов Еврейской автономной области в разрезе по поселениям на 2016 год, а также подведены итоги за 2015 год по фактическим

поступлениям взносов на капитальный ремонт и выявлен дефицит средств на выполнение запланированных работ по капитальному ремонту.

**Дефицит средств для оплаты за выполненные уже работы по капитальному ремонту за 2015 год анализируя по фактической оплате составляет всего 1 130 339,98 рублей в том числе:**

Бирское городское поселение – 161 920,50 рублей

Кульдурское городское поселение – 310 829,77 рублей

Смидовичское городское поселение – 657 589,71 рублей

**Дефицит средств на выполнения работ по капитальному ремонту согласно плановых поступлений на 2016 год при 70% собираемости составляет всего 28 821 620, 32 рублей, в том числе:**

Волочаевское городское поселение – 495 674,67 рублей

Облученское городское поселение – 1 116 277,38 рублей

Приамурское городское поселение – 472 584,18 рублей

Теплоозерское городское поселение – 255 533,60 рублей

г. Биробиджан – 26 481 550,49 рублей

### **Предложения по решению проблем**

Органам местного самоуправления при составлении краткосрочных планов просчитывать собираемость взносов на капитальный ремонт и выстраивать очередность ремонтов с учетом возможности оплаты.

При наличии дефицита требуется рассмотреть возможность софинансирования капитального ремонта из средств местных ил областного бюджета.

**3.** Трудности вызывает **идентификация нежилых помещений** т.к. данные Росреестра не содержат необходимой информации (например, наименования магазина). По 231 помещению на конец 2015г. **отсутствуют данные о собственниках**, что делает невозможным предъявление платежных документов к оплате.

В настоящее время работа по актуализации данных о собственниках помещений проводится по запросу в Росреестр, автоматически база о собственниках не обновляется, что вызывает трудности при выставлении квитанций и счетов. В свою очередь Фонд обращался в Законодательное собрание ЕАО, Правительство ЕАО с просьбой выступить с законодательной инициативой по внесению изменений в законодательные акты Российской Федерации, устанавливающие порядок взаимодействия региональных операторов с территориальными подразделениями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР)-установить обязанность Росреестра производить периодическую выгрузку региональным операторам сведений об объектах недвижимости, включенных в региональные программы капитального ремонта; включить региональных операторов в перечень лиц, которым сведения предоставляются на

безвозмездной основе. К настоящему времени ситуация не изменилась, необходимые нормативные акты не приняты.

#### Предложения по решению проблемы

**4.** Еще одна проблема связана с тем, что **органы местного самоуправления не в полной мере понимают механизм программы капитального ремонта и свою значительную роль в нем, хотя являются ее исполнителями наряду с региональным оператором.**

Так, своевременно (до 15.05.2015г.) проекты краткосрочных планов из 17 муниципальных образований, участвующих в реализации программы капитального ремонта в плановом периоде 2014-2015-2016 годах представлены лишь пятью:

- Бирское городское поселение,
  - Облученское городское поселение
  - Птичинское сельское поселение
  - Приамурское городское поселение.
- утвержденный краткосрочный план был представлен Бабстовским сельским поселением.

До 19.06.2015г. в срок, установленный на Совете глав муниципальных образований при губернаторе ЕАО, инвентаризацию своего имущества не провело ни одно муниципальное образование

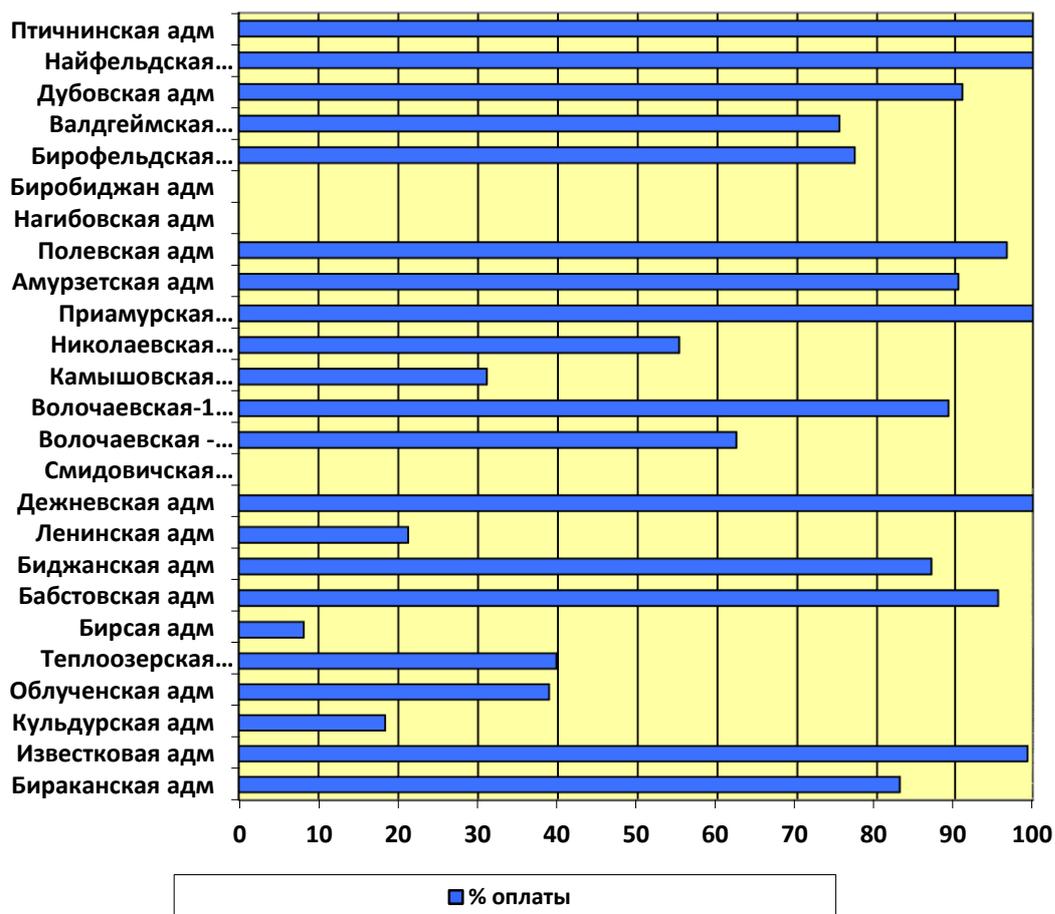
До настоящего времени данные о своем недвижимом имуществе в многоквартирных домах не предоставило МО г. Биробиджан.

Кроме низкой исполнительской дисциплины в вопросах актуализации программы капитального ремонта и проведения инвентаризации органы местного самоуправления имеют задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт. Так, за муниципальную собственность, принадлежащую муниципальным образованиям ЕАО за период февраль - декабрь 2015 года начислено 10 911,6 тыс. рублей, что составляет 11 % от общей суммы начисленных взносов на капитальный ремонт.

Оплачено взносов за муниципальную собственность – 2 385,5 тыс. рублей, что составляет 22 % от общей суммы начисленных взносов на капитальный ремонт по соответствующему виду собственности.

Задолженность муниципальных образований за 2015 год составляет 8 526,1 тыс. рублей.

Динамика оплаты взносов на капитальный ремонт администрациями муниципальных образований ЕАО за муниципальную собственность представлена на диаграмме.



Для повышения уровня знаний по вопросам организации системы капитального ремонта представителей органов местного самоуправления сотрудниками Фонда регулярно проводятся обучающие семинары, направляется новостная информация, связанная с изменениями жилищного законодательства. Для повышения платежной дисциплины муниципальных образований региональным оператором начата работа по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в судебном порядке.

**5.** Еще одна группа проблем – проблемы, связанные с приемом взносов на капитальный ремонт от собственников – физических лиц.

Так, вопреки заключенным договорам специального банковского счета ОАО «Сбербанк России» взимал комиссию за прием от собственников взносов на капитальный ремонт. С целью обязать Сбербанк соблюдать условия договоров НКО «РОКР» обратился в Арбитражный суд ЕАО. Решением от 20.04.2015г. искивные требования регионального оператора удовлетворены. Апелляционная инстанция данное решение поддержала и с 30.07.2015г. Сбербанк принимает платежи без комиссии.

Существует такая важная проблема как отсутствие возможности оплаты взносов на капитальный ремонт в отдельных населенных пунктах нашей области, по причине закрытия филиалов банков, отсутствия полноценной работы почтовых отделений и интернета. **Создание удаленных рабочих мест для приема платежей.**

С февраля 2016г. в связи с недофинансированием Фонда из областного бюджета и, как следствие, отсутствием у Фонда возможности уплачивать комиссию за прием платежей почтовыми отделениями и РКЦ, комиссию данные организации берут с плательщиков взносов на капитальный ремонт.

#### Слайд 7

**6.** В ходе проведения ремонтных работ возникли сложности, связанные с **отказом отдельных собственников предоставлять подрядчикам доступ к общедомовому имуществу**, расположенному в их квартирах и нежилых помещениях. Не предоставление собственниками доступа к общедомовому имуществу усложняет технологический процесс при монтаже инженерных коммуникаций и приводит к срыву сроков выполнения работ по договору Подрядчиками.

С целью обязать таких собственников обеспечить доступ к общедомовому имуществу, Подрядчику приходится останавливать работы, и решать вопрос доступа через суд.

Так в суды были направлены 18 исков об обеспечении доступа в помещения, из них 15 собственников, не дожидаясь решения суда, доступ предоставили. По остальным судами приняты решения об обязанности собственников предоставить доступ к общедомовому имуществу.

**7.** Очень серьезной проблемой, ставящей под угрозу исполнение региональным оператором возложенных на него функций, является **недофинансирование Фонда.**

*В рамках заключенного соглашения № 1 от 04.02.2015г между Региональным оператором и Управлением ЖКХ и энергетики правительства ЕАО была утверждена сумма субсидия на финансово-хозяйственную деятельность РО в размере 20 000,0 тыс. рублей в пределах бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств на 2015 год.*

*В апреле 2015 года сумма субсидии была уменьшена на 2 000 тыс. рублей согласно протокола заседания рабочей группы по оптимизации расходов областного бюджета в 2015-2017 годах.*

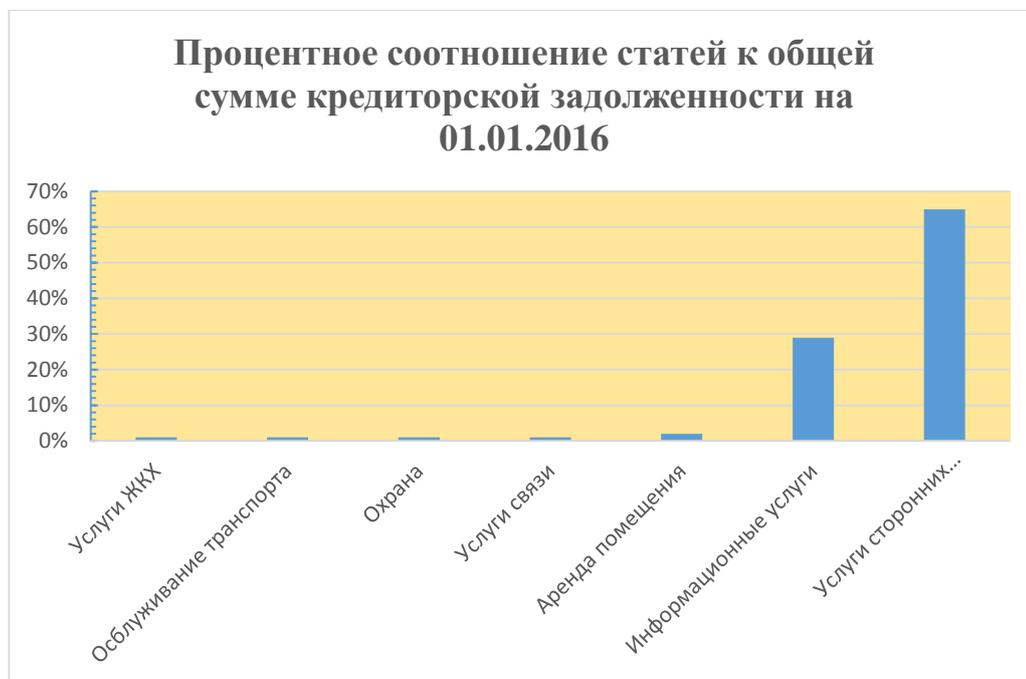
*Региональному оператору оптимизировал свои расходы на 2015 год. С августа 2015 года начались проблемы с финансированием. Финансирование поступало только на выплату заработной платы и начисления на заработную плату, начала образовываться кредиторская задолженность перед поставщиками услуг для выполнения основных функций регионального оператора в рамках заключенных договоров.*

*В ноябре 2015 года сумма субсидии еще была уменьшена на 2 800 тыс. рублей и составила 15 200,0 рублей согласно закона ЕАО «Об областном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов». На этот момент сумма кредиторской задолженности составляла 1 745,8 тыс. рублей.*

По итогам 2015 года фактический расход регионального оператора за 2015 год составил **17 611 тыс. рублей**, в том числе кредиторская задолженность Регионального оператора перед контрагентами в рамках

заклученных договоров для выполнения основных функций на 2015 год составляет **2 411 тыс. рублей.**

Анализ кредиторской задолженности регионального оператора представлен на диаграмме.



Основную долю кредиторской задолженности составляют:

- 65 % услуги сторонних организаций - это услуги по печати и доставке квитанций, возмещение комиссии по приему платежей взносов на капитальный ремонт платежным агентам (Почта России, ООО «РКЦ» ЗАО «Биллинговый центр»).

- 29 % информационные услуги – это техническое обслуживание программных модулей по капитальному ремонту, Центр начислений, Система Гарант.

По 1 % от общей суммы кредиторской задолженности составляют услуги ЖКХ, обслуживание автотранспорта, услуги связи, аренда помещения.

Кроме этого, недофинансирование не позволяет в полном объеме осуществлять информирование населения о программе капитального ремонта, в судебном порядке взыскивать задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт.

**Предложения по решению проблемы**

### **Заключение:**

Реализация региональных программ капитального ремонта началась в непростое, кризисное для нашей страны время. Взносы на капитальный ремонт многие граждане воспринимают как дополнительное бремя, да и к самой программе относятся с недоверием. Органы местного самоуправления

оказались не готовы к участию в программе (ни финансово, ни организационно). Озвученные сегодня проблемы стоят остро и требуют своевременного решения. По мере возможности, Фонд старается их преодолеть, и в целом показатели 2015 года говорят о выполнении региональным оператором поставленных перед ним задач.