



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
Общероссийского народного фронта
«Народная экспертиза»

МЕТОДИКА

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Москва, 2015 г.

ПРОБЛЕМА 1: ОБЪЕКТИВНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Описание проблемы.

По многим домам региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (краткосрочными планами ее реализации) предусматривается порядок работ, не учитывающий текущее техническое состояние дома.

Пример

Крыша в доме находится в ужасном состоянии, при этом ее ремонт запланирован на 2033 год, а на текущий год запланирован ремонт подвального помещения, которое находится в приемлемом техническом состоянии.

Причины возникновения.

Перед составлением программ не проводился мониторинг технического состояния многоквартирных домов путем их выездного обследования. Данные о техническом состоянии брались из паспортной документации домов, которая, как правило, не отражает их реального состояния.

Способы выявления.

1. Необходимо изучить региональное законодательство, регулирующее вопросы капитального ремонта домов (как правило это региональный закон о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах) в каком порядке и каким образом проводится мониторинг технического состояния многоквартирного дома.

Если, утвержденный порядок не предусматривает выездных осмотров домов, то данные технического мониторинга являются необъективными, а большому количеству домов будут в первую очередь ремонтировать не то, что им необходимо в первоочередном порядке.

Пример

Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 N 577-п «Об установлении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»


2. Если утвержденный порядок предусматривает смешанные способы мониторинга технического состояния домов (данные управляющей компании, муниципального образования, выезд на место), то необходимо уточнить в региональном министерстве строительства (или органе отвечающем за организацию капитального ремонта) какое количество домов, включенных в программу, обследовано путем выезда на место.



Пример

Закон Саратовской области от 24.04.2013 г. №53-ЗСО «О порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Саратовской области»


- Зайти на портал «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru) раздел «Капитальный ремонт», выбрать свой субъект РФ перейти по вкладке «Ранг субъекта» и сопоставить количество домов, в отношении которых проведен мониторинг технического состояния, с количеством домов, в которых мониторинг был проведен путем выезда на место.

Реформа ЖКХ 

Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Регистрация Забыли пароль? Вход

Главная Мой дом Мой управляющий Переселение граждан **Капитальный ремонт** Новости Справка

Главная > Капитальный ремонт Вы находитесь >  > Саратовская область

Капитальный ремонт ? САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Региональные программы капитального ремонта **Ранг субъектов**

Год расчета Ранга субъектов: 2015 **2014**

В список «Саратовская область» включено **12 607** многоквартирных дома в том числе:

общей площадью	37 707.00 тыс. кв. м.
общим количеством работ (услуг)	163 396 шт.
количество работ (услуг) на 2014 год	412 шт.
количество работ (услуг) завершено в 2014 году	412 шт.

РАНГ	
Место	16
Данные на	декабрь 2014
Показатель выполнения программы	96.97%

ТЕХНИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

1	Общая площадь многоквартирных домов, находящихся на территории субъекта Российской Федерации:	
— По данным Росстата (тыс. кв. м.)	41 333.00	
— По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (тыс. кв. м.)	37 707.00	
— По данным мониторинга технического состояния многоквартирных домов (тыс. кв. м.)	37 707.00	
— Доля многоквартирных домов, в отношении которых проведен мониторинг технического состояния (%)	100.00	
2	Количество многоквартирных домов, находящихся на территории субъекта Российской Федерации:	
— По данным Росстата (ед.)	15 716	
— По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (ед.)	12 607	
— По данным мониторинга технического состояния многоквартирных домов (ед.)	12 607	
— Доля многоквартирных домов, в отношении которых проведен мониторинг технического состояния (%)	100.00	
— Количество жителей, проживающих в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (тыс. чел.)	248.00	



ПРОБЛЕМА 2: НЕИСПОЛНЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОБРАЗОВАНИЯМИ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗА ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ ИМ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Описание проблемы.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Таким образом, муниципальные образования обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт за помещения, которые находятся в муниципальной собственности.

В силу действия Бюджетного законодательства муниципальные образования должны предусматривать соответствующие расходы в муниципальных (местных) бюджетах, но по причине отсутствия финансовых ресурсов не делают этого.

Способы выявления.

1. Анализ утвержденных на текущий год муниципальных актов о бюджетах муниципальных образований на текущий год и плановый период на предмет наличия расходных обязательств по оплате взносов по капитальному ремонту.

Пример

• В решении Саратовской городской Думы от 18.12.2014 №42-473 «О бюджете муниципального образования «Город Саратов» на 2015 год» предусмотрена целевая статья расходов 920600Б «Ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов за жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Саратов» в объеме 106984,3 тыс. рублей.

• В решении Думы Великого Новгорода от 29.12.2014 №411 «О бюджете Великого Новгорода на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» не предусмотрены расходные обязательства на уплату ежемесячных взносов за муниципальные помещения в многоквартирных домах.

Подтвердить факт отсутствия в составе муниципального бюджета расходных обязательств на уплату взносов на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах можно направлением соответствующего запроса в адрес главы администрации муниципального образования.

2. Направление в адрес регионального оператора капитального ремонта запроса о размере, сформировавшейся задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт за помещения, собственниками которых являются муниципальные образования.



ПРОБЛЕМА 3: ВКЛЮЧЕНИЕ В СОСТАВ ПЛАТЫ ГРАЖДАН ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЗАНИМАЕМОЕ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, ПЛАТЫ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Описание проблемы.

В нарушение статьи 154 ЖК РФ муниципальные образования включают взносы на капитальный ремонт в состав платы граждан за жилое помещение (муниципальное жилье), занимаемое по договору социального найма.

Причины возникновения.

В силу отсутствия у муниципальных образований финансовых ресурсов на указанные цели они стараются переложить бремя оплаты взносов на граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма. Так, муниципальные образования принимают акты об увеличении платы за муниципальное жилье, но, как правило, не указывают, что причиной такого увеличения является включение взносов на капитальный ремонт.

Способы выявления.

1. Анализ платежных документов за жилищно-коммунальные услуги граждан, проживающих в муниципальном жилье. Так, до начала оплаты в регионе платежей за капитальный ремонт стоимость платы муниципальную квартиру не превышала 2 руб. за кв. метр, а после начала увеличивается на величину взносов на капитальный ремонт.
2. Анализ муниципальных актов об установлении размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма. Сравниваются размер платы в действующей и предыдущей редакции документа, а также проводится анализ на предмет указания, что наниматели оплачивают капитальный ремонт.

Пример

• *Постановлением главы городского поселения Краснозаводск Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 07.07.2014 г. №425¹ прямо указано, что обязанность по уплате взносов на формирование фондов капитального ремонта по муниципальному жилью является обязанностью нанимателей: «Установить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения, договору найма жилого помещения маневренного фонда, договору найма служебного жилого помещения муниципального жилищного фонда в размере 7,30 руб. за 1 кв.м. общей площади».*

В настоящее время данное постановление признано недействительным.

¹ http://krasnozavodsk.info/administr/documenty/2014/07/425_ot_07.07_ob_ustanovlenii_razmera_vznosa_na_kap.doc



• В Рязани в соответствии с Постановлением Администрации города от 08.06.2012 № 2993 «О плате граждан за пользование жилым помещением (плате за наем)» до 1 сентября 2014 года жилье по договорам социального найма стоило (дома постройки 1971-1996 гг.) 1 рубль 21 коп за 1 кв. м жилой площади. После принятия Постановление Администрации города Рязани от 08.05.2014 № 1794 «О плате граждан за пользование жилым помещением (плате за наем)» стоимость пользования таким жильем увеличилась до 8,93 рублей за квадратный метр. Рост составил 7,81 рубль, в то время как с сентября месяца текущего года собственники квартир начали в соответствии с Постановлением Правительства Рязанской области от 22.01.2014 № 3 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области, на период 2014-2016 годов» оплачивать взносы на капитальный ремонт в размере 6 рублей за квадратный метр.

3. Анализ данных государственного статистического наблюдения в части стоимости «Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах».

- Перейти по ссылке www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31448&referrerType=0&referrerId=1293294
- Во вкладке «Виды товаров и услуг» выбрать «Наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах»
- Во вкладке «Территории» выбрать свой субъект РФ
- Во вкладке «Год» выбрать необходимые года
- Нажать применить
- В результате будут отображена динамика среднемесячного размера платы за наем муниципального жилья на территории выбранного субъекта РФ

Средние потребительские цены (тарифы) на товары и услуги

► Настройка представления

▼ Фильтры

📅 Год (выбрано 2 из 16)
 📦 Виды товаров и услуг (выбрано 1 из 659)
 📅 Период (выбрано 12 из 12)
 📍 Территории (выбрано 105 из 117)

Показать данные 📄 🔄

► Графическое представление

		2014												2015	
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль
Российская Федерация	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	1,82	1,95	1,98	2	2,24	2,24	2,43	2,57	2,6	2,96	3,03	3,11	4,01	4,23
Центральный федеральный округ	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	2,12	2,12	2,13	2,13	2,79	2,8	3,17	3,32	3,37	3,43	3,6	3,6	4,88	4,91
Белгородская область	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	4,24	4,24	4,24	4,24	4,24	4,24	4,24	4,24
Брянская область	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	2,21	2,21
Владимирская область	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	3,5	3,5	4,44	4,44	4,44	4,64	4,63	4,63	4,63	4,63	6,23	6,23	6,23	6,23
Воронежская область	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	7,37	8,61



ПРОБЛЕМА 4: РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НЕ ФОРМИРУЕТ И НЕ РАССЫЛАЕТ ПЛАТЕЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ СОБСТВЕННИКАМ НА ОПЛАТУ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Описание проблемы.

Отмечены многочисленные случаи, когда собственники квартир в домах, которые выбрали для формирования фонда капитального ремонта, регионального оператора, не получают платежных документов на оплату взносов. В результате у них накапливается многомесячная задолженность за капитальный ремонт и когда они получат платежку за 5-6 месяцев, это может спровоцировать социальное напряжение.

Кроме того, отмечены случаи, когда в платежном документе не указывается Фамилия Имя Отчество собственника, т.е. непонятно кому региональный оператор вменяет в обязанность оплату взносов на капитальный ремонт.

Одним из проявлений проблемы является низкая собираемость взносов на капитальный ремонт.

Причина проблемы.

Региональные операторы по причине плохой организации работы региональных и муниципальных органов власти не имеют необходимых данных о многоквартирных домах, квартирах в них и их собственниках.

Способы выявления.

1. Оценка уровня собираемости взносов на капитальный ремонт. Для этого зайти на портал «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru) раздел «Капитальный ремонт», выбрать свой субъект РФ перейти по вкладке «Ранг субъекта» и оценить уровень собираемости.

5	Собираемость средств собственников	
	— Месяц и год возникновения обязательств	10.2014
	— Объем сборов на отчетную дату:	
	План (млн.руб.)	180.53
	Факт (млн.руб.)	38.46
	— Доля собираемости средств собственников (%)	21.30

Если уровень собираемости ниже 50%, то необходимо более детально изучить ситуацию, в том числе посредством работы с населением.



2. Работа с населением – выявление домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, жители которых не получают платежных документов.
3. Направление в адрес регионального оператора капитального ремонта запроса о количестве домов, собственникам помещений в которых направляются платежные документы об оплате взносов на капитальный ремонт и о количестве домов, собственники помещений в которых выбрали в качестве способа формирования фондов капитального ремонта счет или счета регионального оператора.

