

Отчет
Контрольно-счётной палаты Новосибирской области
по результатам проверки результативности реализации
Региональной программы капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Новосибирской области,
в 2014—2015 годах и за текущий период 2016 года

Рассмотрен
на заседании комитета Законодательного Собрания Новосибирской области
по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам

С докладом о результатах мероприятия выступил аудитор Контрольно-счётной палаты Новосибирской области Алёхин В. Н.

Объектами контрольного мероприятия стали:

1. Министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области (Министерство ЖКХ).
2. Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (Фонд модернизации ЖКХ, Фонд, Региональный оператор).
3. Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска (департамент ЭЖиКХ).
4. Администрация г. Черепаново Новосибирской области.
5. Администрация г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области.
6. Администрация р. п. Чистоозёрное Чистоозёрного района Новосибирской области.
7. Администрация р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области

В результате проверки установлено:

1. Правительством Новосибирской области выполнены все требования, установленные Жилищным кодексом РФ, по формированию правовой базы организации капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД).

2. По состоянию на 1 октября 2016 года в Региональную программу включено 12 725 МКД общей площадью 52 млн 819,39 тыс. кв. м (капитальный ремонт 91 518 элементов общего имущества).

Краткосрочным планом реализации региональной программы сроком на 2014—2016 годы предусмотрен капитальный ремонт 4 538 элементов общего имущества 1 573 многоквартирных домов на общую сумму 5 млрд 988 млн 914,0 тыс. рублей.

3. Основанием определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках региональной программы капитального ремонта являются данные мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области.

Установлено противоречие между законами Новосибирской области и постановлениями Правительства Новосибирской области по наделению полномочиями по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на исполнительные органы государственной власти Новосибирской области:

- Законом Новосибирской области от 10.12.2013 № 401-ОЗ «Об областном бюджете Новосибирской области на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов» — на министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области;
- постановлением Правительства Новосибирской области от 21.10.2013 № 458-п «О Порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области», — на Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области, без наделения ее полномочиями распорядителя бюджетных средств.

4. Целостная система технического учета жилищного фонда в Новосибирской области фактически отсутствует, что приводит к необоснованному включению (или исключению) МКД в программу; нарушению порядка очередности проведения капремонта, неправильному определению необходимого перечня работ по капремонту и его предельной стоимости и др.

5. Отдельные критерии (показатели), на основании которых была сформирована очередность МКД, подлежащих ремонту, в Региональной программе капитального ремонта общего имущества в МКД на 2014—2043 годы не отражены либо не определены.

За период с 2014 года по 1 октября 2016 года из программы исключено 1 550 МКД, включено в программу 2 354 МКД, постоянно корректируются количество и виды работ.

6. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД на 2014—2043 годы сформирована без учета продолжительности эксплуатации элементов жилых зданий до капитального ремонта (замены), установленной ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312).

7. Размер предельной стоимости услуг капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п, включает в себя стоимость всего комплекса действий, мероприятий, связанных с выполнением основных, вспомогательных и сопутствующих этапов услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Однако в ряде случаев в состав работ не включены работы, предусмотренные Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, утвержденными приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 11.06.2014 № 134 и от 10.02.2016 № 13.

8. Неопределенность в части единообразного употребления понятий «предельная стоимость», «стоимость, предложенная региональным оператором» и «смета на ремонт, утвержденная собранием собственников помещений», содержащихся в различных нормативных правовых актах Новосибирской области, создает механизм, когда собственниками помещений по предложению регионального оператора утверждается смета, не отражающая реальную потребность в ресурсах, а только соответствующая установленным нормативным правовым актом субъекта РФ предельным показателям, что, в свою очередь, может негативно повлиять на эффективность использования средств фонда капитального ремонта.

9. Установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 22.11.2013 № 512-п единый (не дифференцированный) минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, не соответствует требованиям, установленным Законом № 360-ОЗ «О капитальном ремонте» (п. 1 ст. 3), который определил, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается дифференцированно.

При этом только в 5 из 12 регионов Сибирского федерального округа установлен единый (не дифференцированный) размер взноса на капитальный ремонт, включая Новосибирскую область.

10. Из 12 725 МКД, включенных в региональную программу, 72,2 % собственников помещений выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора, 26,5 % — на специальных счетах дома и 1,3 % — не определились с выбором способа формирования фонда капитального ремонта.

11. По состоянию на 1 октября 2016 года, при общем объеме начисления взносов на капитальный ремонт в сумме 6 млрд 35 млн 844,7 тыс. рублей, объем поступлений составил 4 млрд 906 млн 371,2 тыс. рублей, или 81,3 % (общий уровень собираемости).

Уровень собираемости по МКД, сформировавшим фонды капитального ремонта составил: на специальных счетах управляющих организаций МКД — 92,3 %; на счетах регионального оператора — 82,2 %; на общем счете регионального оператора — 76,8 %.

Общий уровень собираемости взносов за государственные и муниципальные помещения составил 85,8 %, при этом уровень собираемости взносов платежей с помещений, находящихся в государственной собственности, — всего 34,7 % (долг — 9 818,4 тыс. рублей).

Общий остаток взносов на счетах, формирующих фонд капитального ремонта МКД, составляет 3 млрд 312 млн 967 тыс. рублей, из них 46,2 % — на общем счете регионального оператора, 37,9 % — на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор, и 15,9 % — на специальных счетах управляющих организаций МКД.

12. В соответствии со ст. 16 Закона области № 360-ОЗ «О капитальном ремонте», деятельность регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета. При этом определение объемов средств, которые используются региональным оператором для обеспечения текущей деятельности и для проведения работ по капитальному ремонту, производится оператором самостоятельно. Порядок и сроки распределения средств бюджета законами области в настоящий момент не определены.

В течение проверяемого периода (по состоянию на 1 октября 2016 года) на счета Фонда в рамках реализации мероприятий Региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД из областного бюджета направлено 489 млн 153,4 тыс. рублей, из них 220 млн рублей направлено на текущее содержание регионального оператора и 269 млн 153,4 тыс. рублей — на финансовую поддержку программы капремонта.

13. За проверяемый период с 2014 года по 1 октября 2016 года в краткосрочный план реализации региональной программы 11 раз вносились изменения, в том числе в связи:

- с корректировкой по выполненным на текущую дату работам;
- перенесением сроков выполнения ряда работ на более поздние;
- расторжением договоров подряда в связи с нарушением подрядчиками сроков начала работ;
- признанием домов аварийными и подлежащими сносу; включением в План новых домов и т. д.

14. Согласно Краткосрочному плану, действующему на 1 октября 2016 года, общая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на 3-летний период составляет 5 млрд 988 млн 914 тыс. рублей, из них за счет средств собственников МКД — 5 млрд 399 млн 430,8 тыс. рублей (90,2 %) и государственной (муниципальной) финансовой поддержки — 589 млн 483,2 тыс. рублей (9,8 %).

Структура муниципальной и государственной финансовой поддержки:

- средства Государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства — 146 млн 314,1 тыс. рублей (24,8 %);
- средства областного бюджета — 283 млн 291,1 тыс. рублей (48,1 %);
- средства местных бюджетов — 159 млн 878 тыс. рублей (27,1 %).

15. Из общего количества заключенных договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД (1 995 единиц на общую сумму 3 млрд 648 млн 889,4 тыс. рублей) расторгнуто 245 договоров (12,3 %).

Основными причинами расторжения договоров явились:

- перенос срока капитального ремонта на более поздний период (по инициативе собственников);
- исключение домов или отдельных видов работ из региональной программы в порядке ее актуализации;
- неисполнение подрядчиками своих обязательств;
- отсутствие необходимости в предусмотренном программой ремонте и др.

16. За рассматриваемый период выполнены работы по капитальному ремонту общего имущества МКД на общую сумму 1 млрд 77 млн 638,6 тыс. рублей, или 29,5 % от общей стоимости работ по заключенным договорам, в 531 доме (42,9 %), завершены работы по 1 570 видам работ (41,7 %).

17. Результаты выездных проверок:

- расчет начальной (максимальной) цены для проведения торгов (по г. Новосибирску в 2015 году) в ряде лотов основывался на предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержденной постановлением Правительства области от 01.07.2014 № 261-п, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта. Расчет цены без разработки ПСД не отражает реальную стоимость ремонтных работ;
- не были включены в полном объеме работы, предусмотренные Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, утвержденными приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 11.06.2014 № 134 и от 10.02.2016 № 13, что не решает задачу по повышению энергоэффективности МКД и может привести к сокращению срока эффективной эксплуатации элементов зданий и к дополнительным расходам;
- ряд работ по капитальному ремонту выполняется не в полном объеме (замена стояков инженерных сетей, проходящих через квартиры, в связи с отказом собственников в допуске к ним);
- в состав работ по капитальному ремонту не включено выполнение работ, необходимых после капитального ремонта ряда элементов в местах общего пользования (после монтажа инженерных систем, лифтов, замены оконных блоков). При этом управляющими компаниями данные работы в рамках осуществления текущего ремонта мест общего пользования МКД не проводятся;
- отмечено многообразие проектных решений по капитальному ремонту одноименных конструктивных элементов МКД.

Для устранения выявленных недостатков и нарушений представления Контрольно-счетной палаты Новосибирской области направлены:

- Министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области;
- Фонду модернизации жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области;
- администрации г. Куйбышева Новосибирской области;
- департаменту энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии г. Новосибирска.

По результатам контрольного мероприятия Контрольно-счетная палата Новосибирской области предложила:

1. Правительству Новосибирской области:

- рассмотреть вопрос об устранении противоречий между Законом Новосибирской области № 360 ОЗ «О капитальном ремонте» и постановлением Правительства Новосибирской области от 22.11.2013 № 512-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» в части дифференциации минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- рассмотреть вопрос об урегулировании порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, в части определения исполнительного органа государственной власти, осуществляющего сбор информации о техническом состоянии многоквартирных домов и несущего связанные с этим расходы (Государственная жилищная инспекция Новосибирской области либо министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области);
- принять нормативный правовой акт, устанавливающий порядок предоставления бюджетных средств Фонду модернизации жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области;
- законом области о бюджете устанавливать направление расходов областного бюджета на выполнение функций регионального оператора с выделением по отдельным направлениям: на выполнение административно-хозяйственной (содержание регионального оператора) и уставной деятельности Фонда (капитальный ремонт);
- в целях достижения плановых показателей, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, рассмотреть возможные механизмы бездефицитного финансирования программы капремонта.

2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области:

- сформировать реестр типовой проектной документации на проведение капремонта общего имущества МКД для однотипных домов промышленных серий, определить виды ремонтных работ, по которым необходима разработка только сметной документации (на основании дефектной ведомости), а также виды работ, по которым необходима разработка проектной документации (с указанием ее состава);
- разработать методические рекомендации по конкретизации прав и обязанностей управляющих компаний в ходе подготовки и проведения капремонта;
- провести анализ причин невыполнения Краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта и усилить контроль за полнотой и своевременностью исполнения его показателей;
- своевременно актуализировать данные о техническом состоянии строительных конструкций МКД, предельных сроках проведения капитального ремонта.

Заслушав доклад аудитора и обсудив результаты проверки, **депутаты решили:**

принять отчет Контрольно-счетной палаты Новосибирской области к сведению;

отметить систематическое отставание в сроках и объемах реализации региональной программы капитального ремонта; наличие фактов некачественного выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

поддержать предложения Контрольно-счетной палаты Новосибирской области и рекомендовать:

правительству Новосибирской области повысить ответственность регионального оператора и органов местного самоуправления за некачественное выполнение работ по капитальному ремонту.

министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области:

- создать условия для повышения качества выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе путем вовлечения большего числа квалифицированных подрядных организаций в процесс капитального ремонта многоквартирных домов;
- организовать работу по привлечению крупных строительных компаний для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- откорректировать предельную стоимость капитального ремонта, исходя из анализа фактических затрат на выполнение работ в 2016 году;
- подготовить предложения по источникам финансирования работ (в том числе реставрационных) по капитальному ремонту объектов культурного наследия;
- обеспечить эффективное расходование средств фонда капитального ремонта в течение года в целях сокращения остатка неосвоенных средств на счете регионального оператора.

рабочей группе, созданной при комитете по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и тарифам, провести анализ причин невыполнения региональной программы капитального ремонта на территории Новосибирской области.