

- фасады в 84 многоквартирных домах;
- фундамент в 2 многоквартирных домах;
- ремонт или замена лифтового оборудования в 54 многоквартирных домах;
- заменены внутридомовые инженерные сети:
- горячего водоснабжения в 427 многоквартирных домах;
- холодного водоснабжения в 582 многоквартирных домах;
- водоотведения и канализования в 80 многоквартирных домах;
- отопления в 180 многоквартирных домах;
- электроснабжения в 407 многоквартирном доме.

По итогам реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, улучшены жилищные условия в домах, расположенных в 47 муниципальных районах.

Важным направлением деятельности Фонда является организация контроля качества выполненных работ и исполнения в полном объеме обязательств по проведению капитального ремонта МКД органами местного самоуправления – техническими заказчиками и подрядчиками.

В части объектов капитального ремонта МКД: с января по декабрь 2016 года специалистами отдела организации капитального ремонта Фонда проведены плановые выездные проверки на объекты производства работ в 47 муниципальных образований области где с участием представителей администраций муниципальных образований, представителей управляющих компаний, ТСЖ, представителей собственников и подрядчиков производился контроль производства работ на объектах, соответствия срокам и проектно-сметной документации, с проведением специальных расширенных совещаний на местах. Проверки проводились в соответствии с приказами, утвержденными исполнительным директором Фонда. По итогам проверок составлены протоколы и сводный отчет с контрольными сроками и перечнем необходимых мероприятий. Также выездные проверки и контроль качества велся на территории г. Новосибирска, было осуществлено более 300 плановых выездных проверок на объекты капитального ремонта.

В связи с ненадлежащим исполнением подрядными организациями обязательств по заключенным договорам на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, в 2016 году Фондом оформлено 110 досудебных претензий и соглашений об уплате неустойки на общую сумму 2 556 234,43 руб. Из общего количества оформленных соглашений подписано подрядными организациями и оплачены неустойки по 78-ми соглашениям на общую сумму 403 874,96 руб. По оставшимся претензиям ведется работа по взысканию неустойки в судебном порядке.

При проведении капитального ремонта многоквартирных домов в 2014-2016 гг. выявлены проблемные моменты, влияющие на реализацию региональной программы:

- не была проведена оптимизация по количеству работ по периодам реализации,
- программа была сформирована без учета комплексности,

- разрыв между функционально связанными видами (водоснабжение и водоотведение) работ составляет несколько лет,
- информация о лифтах была включена без учета срока службы,
- из-за некорректной информации, полученной от управляющих компаний, в программу были необоснованно включены повторяющиеся виды работ, стоимостью более 10 млрд. руб., а также конструктивы, находящиеся в аварийном состоянии и несущие угрозу безопасности граждан запланированы на поздние сроки реализации программы.
- конкурсы по отбору подрядных организаций проводились без запаса по времени на повторные торги в случае отсутствия участников торгов,
- выполнение работ по капитальному ремонту не в полном объеме в связи с отказом собственников предоставить доступ к общему имуществу.

Стоит отметить, что наибольшие сложности возникают при реализации региональной программы на территории города **Новосибирска**. На многих объектах оформляются дополнительные соглашения о продлении сроков выполнения работ, по ряду объектов - расторжения договоров. Основные причины: трудности согласования с собственниками и управляющими компаниями проектной документации, нежелание собственников предоставлять доступ к общему имуществу, находящемуся в их помещениях, невыход подрядных организаций на объекты.

В части отсутствия доступа к общему имуществу со стороны Фонда были разработаны предложения по внесению изменений в нормативно-правовую базу капитального ремонта. Было предложено установить административную ответственность за недопуск к общему имуществу МКД вне зависимости от субъекта – собственник или управляющая организация. Этот вопрос должен разрешаться в части неисполнения техническим заказчиком обязанности по обеспечению доступа к общему имуществу для выполнения работ. Данные предложения были направлены в ассоциацию региональных операторов капитального ремонта для дальнейшего рассмотрения на уровне Минстроя РФ.

В настоящее время работа с собственниками и управляющими компаниями ведется с первого дня заключения договора на разработку проектной документации (совместно на объектах составляются ведомости объемов, задания на проектирования). В районах области для решения проблемы согласования проектной документации проводятся еженедельные регламентные встречи в формате видеоконференцсвязи с участием муниципальных образований, проектных организаций, управляющих организаций и собственников при необходимости. Спорным моментом остается восстановление по ремонту мест общего пользования после капитального ремонта. Позиция Фонда такова, что капитальный ремонт должен проводиться совместно с текущим. Перед началом капитального ремонта управляющие компании уведомляются о сроках выполнения работ и у них в распоряжении достаточно времени для того, чтобы сформировать и утвердить график и стоимость текущего ремонта общего имущества после капитального ремонта. Есть муниципальные образования и управляющие компании, которые идут по такому пути и в их случаях уровень претензий со стороны собственников к выполненным работам минимален.

При выполнении работ по капитальному ремонту остро стоит вопрос качества выполняемых работ. В 2017 году Фондом запланированы выезды по проверке качества выполненных работ по каждому объекту. Дополнительно внесены изменения в договорные отношения с организациями, осуществляющими функции строительного контроля, в части ужесточения ответственности за некачественно оказанные услуги. В части уже завершено капитального ремонта действует гарантийный пятилетний период. Фондом проведен инструктаж с муниципальными образованиями по проведению периодических осмотров общего имущества в период гарантийного периода на предмет выявления гарантийных случаев.

При разработке проектной документации основной проблемой, с которой сталкивается Фонд, является превышение стоимости разработанных проектных решений предельной стоимости капитального ремонта, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 г. №261-п. По данному вопросу регулярно формируются и направляются в министерство ЖКХ и энергетики предложения по внесению изменений в соответствующий нормативно-правовой акт.

Для решения вопросов по включению в состав работ по капитальному ремонту необходимых работ, которые не включались ранее, в течение 2016 года были проработаны вопросы по увеличению предельной стоимости капитального ремонта и, соответственно, были внесены корректировки в приказ министерства ЖКХиЭ № 13. В настоящее время все работы, выполнение которых требуется при капитальном ремонте (в т.ч. работы по повышению энергетической эффективности), учтены в методических рекомендациях по формированию состава работ и обеспечены финансово. Таким образом, проектная документация капитального ремонта в 2016 году была разработана уже с учетом недостатков ремонта в 2014-2015 годах.

4. Работа регионального оператора по отбору подрядных организаций для выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

С января по октябрь 2016 года региональным оператором в соответствии с действующим положением были проведены следующие процедуры по отбору подрядных организаций:

- для заключения договоров на разработку проектно-сметной документации по капитальному ремонту 96-ти многоквартирных домов в муниципальных образованиях Новосибирской области. При этом начальная максимальная цена договоров составила 6070,0 тыс. руб., цена по результатам проведенных конкурсов – 5500,1 тыс. руб. (снижение на 9,4 %);

- для заключения договоров на выполнение работ по ремонту или замене лифтового оборудования и осуществлению строительного контроля на 55-ти многоквартирных домах г. Новосибирска и Новосибирской области. При этом начальная максимальная цена договоров составила 345 627,6 тыс. руб., цена по

результатам проведенных конкурсов – 260 513,0 тыс. руб. (снижение на 24,6 %);

С вступлением в силу Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, региональным оператором организована следующая работа по отбору подрядных организаций:

1) подготовлены проекты документаций об электронном аукционе и проекты типовых видов договоров по 7-ми видам работ (услуг), предусмотренным Положением:

2) сформированы документации об электронном аукционе и объявлены процедуры торгов на оказание услуг по осуществлению строительного контроля в количестве 6 единиц на 122 дома в муниципальных образованиях Новосибирской области.

3) сформированы документации об электронном аукционе и объявлены процедуры торгов на выполнение работ по оценке технического состояния и проектированию капитального ремонта общего имущества МКД в количестве 79 единиц на 415 домов (836 видов работ) в муниципальных образованиях Новосибирской области и г. Новосибирске.