



## Отчет

**по результатам экспертно-аналитического мероприятия «Анализ реализации в 2021-2022 годах и истекшем периоде 2023 года областной программы «Областная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области»**



### **Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

Закон Липецкой области «О Контрольно-счетной палате Липецкой области», пункт 1 раздела III плана работы Контрольно-счетной палаты Липецкой области на 2023 год, приказ председателя Контрольно-счетной палаты Липецкой области от 12.01.2023 №2.

### **Объект (объекты) контроля:**

Управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области, некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области» (далее - Фонд).

### **Цели экспертно-аналитического мероприятия:**

Оценить влияние принятых мер в сфере проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее - МКД) на общее состояние (износ) жилищного фонда, а также изменение его технических характеристик, включая энергоэффективность.

Проанализировать порядок формирования, ход и результаты реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества МКД Липецкой области. Проанализировать вопросы финансового обеспечения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД.

### **Сроки проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

с 16 января по 28 февраля 2023 г.



# Полномочия Липецкого областного Совета депутатов и Правительства Липецкой области в сфере организации и проведения капитального ремонта



Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее - Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ)

## Липецкий областной Совет депутатов

1. Устанавливает порядок подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требований к этой программе.
2. Определяет порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.
3. Устанавливает порядок зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.
4. Устанавливает порядок и сроки предоставления областным оператором и владельцем специального счета информации, подлежащей предоставлению в соответствии со статьей 172 Жилищного кодекса РФ.
5. Устанавливает порядок и условия предоставления мер государственной поддержки за счет областного бюджета на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.
6. Устанавливает дополнительные требования к финансовой устойчивости деятельности областного оператора.

## Правительство Липецкой области

1. Учреждает областного оператора.
2. Устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт.
3. Устанавливает размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который может оплачиваться областным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.
4. Устанавливает порядок проведения мониторинга технического состояния МКД.
5. Устанавливает порядок утверждения краткосрочных планов реализации областной программы капитального ремонта.
6. Определяет объем средств, которые областной оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта.
7. Устанавливает порядок, сроки и основания принятия решения о внесении изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, а также сроки направления в орган исполнительной власти области в сфере ЖКХ сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений в областную программу, в том числе при актуализации областной программы.
8. Устанавливает порядок применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД при формировании и актуализации областной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.
- 9. Устанавливает порядок контроля за работой областного оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в МКД, а также в части финансового контроля деятельности регионального оператора\*.**



## Полномочия Правительства Липецкой области по установлению порядка контроля за работой областного оператора



Установление порядка контроля за работой областного оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности регионального оператора, согласно **Закону Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ, отнесено к полномочиям Правительства Липецкой области.**

В соответствии с:

- частью 3 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации – «органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов **в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации**».
- частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации – «государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора **в порядке, установленном Правительством Российской Федерации**».

Вышеизложенное свидетельствует о необходимости приведения **Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в соответствие с требованиями действующего законодательства.**



# Полномочия органов местного самоуправления и управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области в сфере организации и проведения капитального ремонта



## Органы местного самоуправления Липецкой области

1. Разрабатывают муниципальные краткосрочные планы (постановление администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185).
2. Предоставляют данные о техническом состоянии, количественных и качественных характеристиках многоквартирных домов, расположенных на территории Липецкой области (постановление администрации Липецкой области от 07.11.2013 №505).

## Управление жилищно-коммунального хозяйства

Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

1. Разрабатывает проект областной программы капитального ремонта.
2. Определяет формы и сроки предоставления органами местного самоуправления области данных о техническом состоянии, количественных и качественных характеристиках многоквартирных домов.
3. Осуществляет мониторинг технического состояния МКД, расположенных на территории Липецкой области на основании данных, предоставленных органами местного самоуправления.

Распоряжение администрации Липецкой области от 26.07.2010 N 272-р «Об утверждении Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области»

1. Осуществляет мониторинг реализации областной адресной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов.
2. Принимает решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в областную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области.
3. Организует предварительный отбор и ведет реестр квалифицированных подрядных организаций.



## Полномочия Фонда в сфере организации и проведения капитального ремонта в соответствии с Уставом



### Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области



1. Аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда.
2. Осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда.
3. Контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.
4. Финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Липецкой области и (или) местного бюджета.
5. Осуществляет контроль за целевым использованием средств Фонда получателями финансовой поддержки.
6. Участвует в установленном порядке в формировании, в том числе актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Липецкой области, краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, в том числе подготовке соответствующих предложений.
7. Обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.
8. Привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.
9. Контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями, а также соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации (при наличии).
10. Осуществляет приемку выполненных работ (услуг).
11. Осуществляет деятельность областного оператора по реализации мер, направленных на исполнение в субъекте РФ положений Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и др.



# Перечень основных нормативных правовых актов, регулирующих проведение капитального ремонта общего имущества МКД



«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ



- регулирует организацию проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и порядок его финансирования;
- вопросы формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД;
- порядок принятия решения о проведении капитального ремонта;
- основные функции участников процесса.

Нормативный правовой акт Липецкой области:

Устанавливает:

Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»



- полномочия участников процесса;
- порядок подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к таким программам;
- порядок расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- вопросы формирования фонда капитального ремонта;
- функции областного оператора и порядок их выполнения.

Постановление администрации Липецкой области от 22.10.2013 №476 «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области»



- создание областного оператора.



# Перечень основных нормативных правовых актов, регулирующих проведение капитального ремонта общего имущества МКД



Нормативный правовой акт Липецкой области:

Устанавливает:

Постановление администрации Липецкой области от 7.11.2013 №505 «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»

- требования к проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Липецкой области.

Постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 «Об утверждении Положения об установлении порядка, сроков и оснований принятия решения о внесении изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

- порядок, сроки и основания принятия решений о внесении изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области;  
- сроки направления в исполнительный орган власти Липецкой области сведений, необходимых для принятия решения.

Постановление Правительства Липецкой области от 30.09.2022 №182 «Об установлении Порядка применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при формировании и актуализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

- устанавливает механизм применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Постановление администрации Липецкой области от 27.03.2014 №153 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств»\*

- устанавливает механизм осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств.

\* Постановление администрации Липецкой области от 27.03.2014 №153 не приведено в соответствие с действующим законодательством в части наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области - Правительства Липецкой области.

Документ содержит ссылки на нормативные правовые акты, утратившие силу (постановление Правительства РФ от 11.06.2013 №493 «О государственном жилищном надзоре» - документ утратил силу в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 30.09.2021 №1670; постановление администрации Липецкой области от 13.03.2014 №116 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Липецкой области» - документ утратил силу с 01.01.2022 в связи с принятием постановления администрации Липецкой области от 14.12.2021 №564).



# Перечень основных нормативных правовых актов, регулирующих проведение капитального ремонта общего имущества МКД



Нормативный правовой акт Липецкой области:

Устанавливает:

Постановление администрации Липецкой области от 08.07.2020 №399 «Об исполнительных органах государственной власти Липецкой области, уполномоченных на утверждение нормативных правовых актов о предоставлении субсидий»

Порядок подготовки и утверждения исполнительными органами государственной власти Липецкой области нормативных правовых актов о порядке предоставления субсидий юридическим лицам (за исключением государственным (муниципальным) учреждениям), индивидуальным предпринимателям, физическим лицам – производителям товаров, работ, услуг, об определении объема и предоставления субсидий некоммерческим организациям, не являющимся автономными, казенными и бюджетными учреждениями.

Приказ управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области №01-03/388 от 26.04.2021 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из областного бюджета юридическим лицам на финансовое обеспечение части затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов»

Приказ управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области №01-03/389 от 26.04.2021 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из областного бюджета юридическим лицам на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

Приказ управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области №01-03/101 от 05.03.2022 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из областного бюджета на возмещение финансовому агенту недополученных доходов по договору факторинга, не предусматривающему вознаграждение»





# Информационная система для систематизации данных в части проведения капитального ремонта общего имущества МКД



## Реформа ЖКХ

[\(https://www.reformagkh.ru/\)](https://www.reformagkh.ru/)

Дата создания – 2010 г. в рамках постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731

Информационная система, созданная государственной корпорацией — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Это первый информационный ресурс подобного рода, созданный для сферы ЖКХ и внедренный на федеральном уровне.

Ресурс содержит информацию о реализации регионами областной программы проведения капитального ремонта общего имущества МКД Липецкой области (Приказ Минстроя России от 01.12.2016 №871/пр).

При проведении экспертно-аналитического мероприятия установлено, что информационный ресурс «Реформа ЖКХ» содержит некорректные сведения по МКД (например - «дата ввода дома в эксплуатацию»):

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8019867#content>

Общие сведения	По данным Фонда ЖКХ информация последний раз актуализировалась:	09.03.2023
Адрес дома: ①	г. Грязи, ул. Воровского, д. 17	
Год постройки: ①	1950	
Год ввода дома в эксплуатацию: ①	1872	
Тип дома: ①	Многоквартирный дом	
Способ формирования фонда капитального ремонта:	Счет регионального оператора	



# Информационная система для систематизации данных в части проведения капитального ремонта общего имущества МКД



Капитальный ремонт | Реформа ЖКХ

Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ | МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ | КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД | ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД | КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ж/д ст. Дон, ул. Привокзальная, д. 4

Общая площадь, кв.м: 452,43  
Общая площадь жилых помещений, кв.м: 412,10  
Количество этажей, сд.: 2

Год ввода дома в эксплуатацию: 1963  
Численность жителей, чел.: 14  
Количество жилых помещений, сд.: 8

Обращения граждан по вопросам переселения и капитального ремонта

Домовая книга

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Установлены несоответствия сведений, содержащихся в информационном ресурсе «Реформа ЖКХ» и в областной программе проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Липецкой области, а именно в части таких параметров, как, «планируемый период проведения работ», например:

по данным информационного ресурса «Реформа ЖКХ» - работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: ж/д ст. Дон, ул. Привокзальная, д.4 запланированы на 2026 год.

Согласно данным областной программы капитального ремонта общего имущества данного МКД - работы по капитальному ремонту завершены в 2020 – 2022 году.

Вид работы (услуги)	По конструктивам	По годам	Год завершения работы (услуги) в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы	Объем работ (услуг) по капитальному ремонту	Ед. изм.	Заключение договора
	2026 (6)	2026				
Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения		2026	Не заполнена	Не заполнено	пог.м	договор не заключен



# Информация о минимальных размерах взносов на капитальный ремонт, утвержденных субъектами ЦФО РФ в 2021-2022 годах\*



№ п/п	Наименование субъекта Российской Федерации (ЦФО)	2021 год		2022 год	
		Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб./м <sup>2</sup> в мес.			
		min значение	max значение	min значение	max значение
1	город Москва	19,52	<b>19,52</b>	20,99	<b>20,99</b>
2	Московская область	9,07	9,07	12,00	<b>12,00</b>
3	Рязанская область	11,65	<b>11,65</b>	11,65	<b>11,65</b>
<b>4</b>	<b>Липецкая область</b>	<b>7,90</b>	<b>10,00</b>	<b>8,70</b>	<b>10,80</b>
5	Калужская область	7,91	9,03	9,10	10,38
6	Смоленская область	8,02	8,02	9,87	9,87
7	Воронежская область	9,44	9,44	9,82	9,82
8	Тульская область	9,30	9,55	9,30	9,55
9	Орловская область	6,86	6,86	9,49	9,49
10	Белгородская область	8,75	8,95	9,12	9,32
11	Курская область	8,66	8,66	9,05	9,05
12	Тамбовская область	8,23	8,23	9,05	9,05
13	Костромская область	8,60	8,6	8,94	8,94
14	Ярославская область	8,14	8,14	8,51	8,51
15	Тверская область	4,40	7,7	4,59	8,03
16	Брянская область	6,05	6,5	7,50	7,95
17	Владимирская область	7,15	7,15	7,50	7,50
18	Ивановская область	6,70	6,70	6,97	6,97

По данным Минстроя России в 2021-2022 годах минимальный размер взноса на капитальный ремонт в среднем по ЦФО составлял 8,9 руб./м<sup>2</sup> и 9,8 руб./м<sup>2</sup> соответственно. При этом он в значительной степени дифференцирован по отдельным типам домов: от **4,40** руб./м<sup>2</sup> в месяц в 2021 году и **4,59** руб./м<sup>2</sup> в 2022 году (Тверская область) до **19,52** руб./м<sup>2</sup> и **20,99** руб./м<sup>2</sup> соответственно (г. Москва).

Липецкая область в 2021-2022 годах по минимальному значению взносов на капитальный ремонт занимала 6 место, по максимальному значению в 2021 году – 3 место, в 2022 году – 4 место.

\* По данным Минстроя России.



# Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт в Липецкой области (часть 1)



Приказ Минстроя России от 27.06.2016 N 454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» (далее - методические рекомендации от 27.06.2016 №454/пр)



Порядок расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт (статья 4 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ)



1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом Правительства области\* на каждый очередной год реализации областной программы капитального ремонта **с учетом типа и этажности многоквартирного дома**, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ по капитальному ремонту.

## 2. Минимальный размер взноса определяется на основе:

1) оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;

2) возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств областного и местных бюджетов;

3) доступности минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3. Минимальный размер взноса устанавливается **в срок до 1 ноября (редакция до 27.12.2021 г.)**, до 1 декабря (редакция с 27.12.2021 г.) года, предшествующего очередному году реализации областной программы капитального ремонта.

\*Постановления администрации Липецкой области от 25.10.2013 г. №484, от 16.11.2016 г. №467, от 18.12.2019 г. №524, от 18.12.2020 г. №692, от 25.10.2021 г. №460; Постановление Правительства Липецкой области от 25.11.2022 г. №264 .



# Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт в Липецкой области (часть 2)



Размер минимального размера взноса на капитальный ремонт в Липецкой области, руб./кв.м. в месяц:

Период	МКД, имеющие этажность до 2 этажей включительно, а также МКД, имеющие этажность от 3 до 5 этажей включительно, без центр-ой системы горячего водоснабжения и (или) центр-ой системы теплоснабжения	МКД, имеющие этажность от 3 до 5 этажей включительно	МКД, имеющие этажность 6 этажей и выше, в том числе переменную этажность с одной из частей дома 6 этажей и выше
2017 – 2019 гг	4,90	5,90	6,50
2020 г	6,40	7,70	8,50
2021 г	7,90	9,20	10,00
2022 г	8,70	10,00	10,80
<b>установлен единый минимальный размер взноса без дифференциации</b>			
2023 г	11,80		

Согласно пояснительным запискам к проектам постановлений Правительства Липецкой области об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Липецкой области на 2021 – 2023 годы, расчет взносов производится в соответствии с методическими рекомендациями от 27.06.2016 №454/пр.

В нарушение данных методических рекомендаций при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2021 - 2023 годы, расчет производился **не в разрезе муниципальных образований Липецкой области** с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирных домах и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта, а по субъекту в целом.

**Данный факт говорит об отсутствии обоснования размера установленных взносов на капитальный ремонт в Липецкой области на 2021 – 2023 годы.**

Кроме того, в нарушение статьи 4 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ не соблюдены сроки утверждения минимального размера взносов на 2020 год (18.12.2019) и на 2021 год (18.12.2020).



# Формирование фонда капитального ремонта в Липецкой области



## Способы формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации :

- на специальном счете (по состоянию на 01.01.2021 в Липецкой области – 444 МКД, на 01.01.2022 – 438 МКД, на 01.01.2023 – 439 МКД);
- на счете регионального оператора (общий «котел»).

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта (за счет минимального размера взноса):

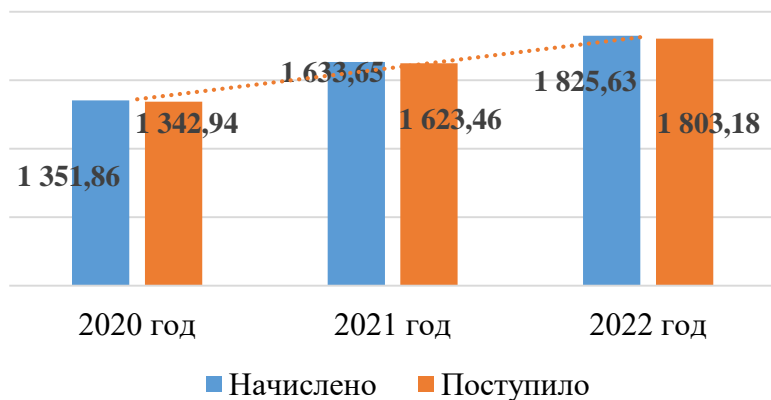
Показатель	Счет регионального оператора	Специальный счет
Принадлежность прав на денежные средства	региональному оператору	собственникам помещений
Составляющие части фонда капитального ремонта	- обязательные и добровольные взносы на капитальный ремонт; - % за несвоевременную уплату взносов	- обязательные и добровольные взносы на капитальный ремонт; - % за несвоевременную уплату взносов; - % начисленные банком.
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт	уплата приостанавливается при достижении минимального размера фонда МКД (если установлен решением собственников), за исключением собственников, которые имеют задолженность	бессрочно
Возможность проведения работ по капитальному ремонту до срока, установленного областной программой	не предусмотрено	предусмотрено
Возможность использования минимальных взносов на погашение кредита	не предусмотрено	предусмотрено
Срок изменения способа формирования фонда капитального ремонта (решение собственников)	один год	один месяц
Государственная поддержка	равнодоступна	равнодоступна
Осуществление контроля за качеством проведенных работ по капитальному ремонту	областной оператор; собственники помещений.	собственники помещений



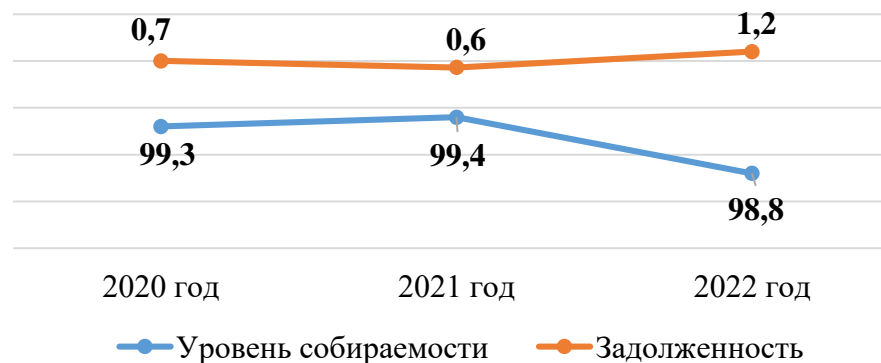
# Собираемость взносов на капитальный ремонт в Липецкой области\* (часть 1)



### Собираемость взносов, млн. рублей



### Динамика изменения уровня собираемости и размера задолженности по оплате взносов, %



### Динамика изменения уровня собираемости по способам формирования фонда капитального ремонта, %



**Анализ уровня собираемости и размера задолженности по оплате взносов собственниками помещений в период с 2020 года по 2022 год показал отрицательную динамику изменений (с 99,3% до 98,8% и с 0,7% до 1,2% соответственно), что оказывает негативное влияние на ход реализации областной программы проведения капитального ремонта Липецкой области, а также на финансовую устойчивость областного оператора.**

Отрицательная динамика уровня собираемости складывается за счет взносов на капитальный ремонт от собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах.

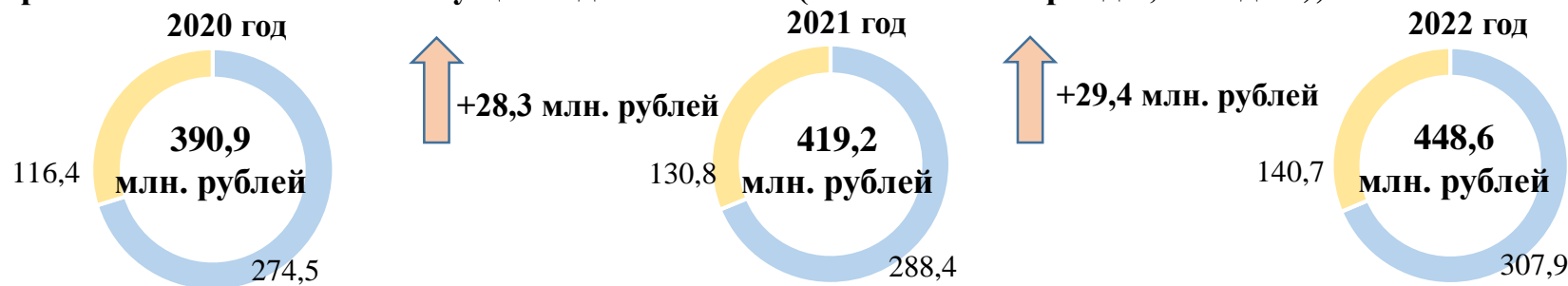
\* По данным информационного ресурса «Реформа ЖКХ».



# Собираемость взносов на капитальный ремонт в Липецкой области (часть 2)

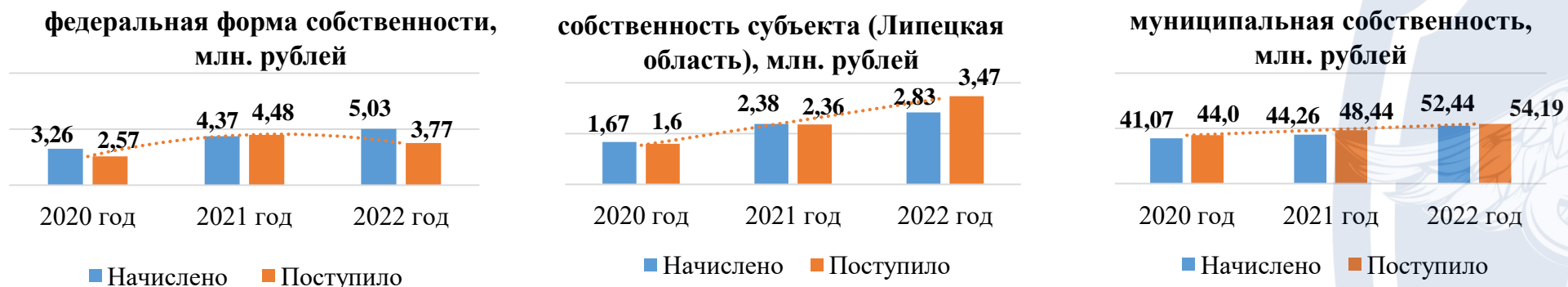


Следует отметить, что несмотря на общий уровень собираемости более 98,0% за отчетные периоды 2020, 2021, 2022 годы, наблюдается тенденция увеличения объема **совокупной задолженности\*** по оплате взносов, размер которой значительно выше текущей задолженности (за отчетные периоды, слайд 15), а именно:



- общий счет регионального оператора
- специальные счета

В том числе задолженность по помещениям государственных и муниципальных форм собственности, находящихся на территории Липецкой области:



Отмечается **низкая платежная дисциплина по внесению платы по помещениям, находящимся в федеральной собственности (Минобороны России), уровень собираемости в 2022 году составил 75,0%**. При этом отмечается рост уровня собираемости по помещениям, находящимся в собственности Липецкой области и муниципальной собственности (уровень собираемости в 2022 году составил 122,6% и 103,3% соответственно).

\* По данным отчетов о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на общих счетах Фонда капитального ремонта Липецкой области и на специальных счетах Фонда капитального ремонта Липецкой области.

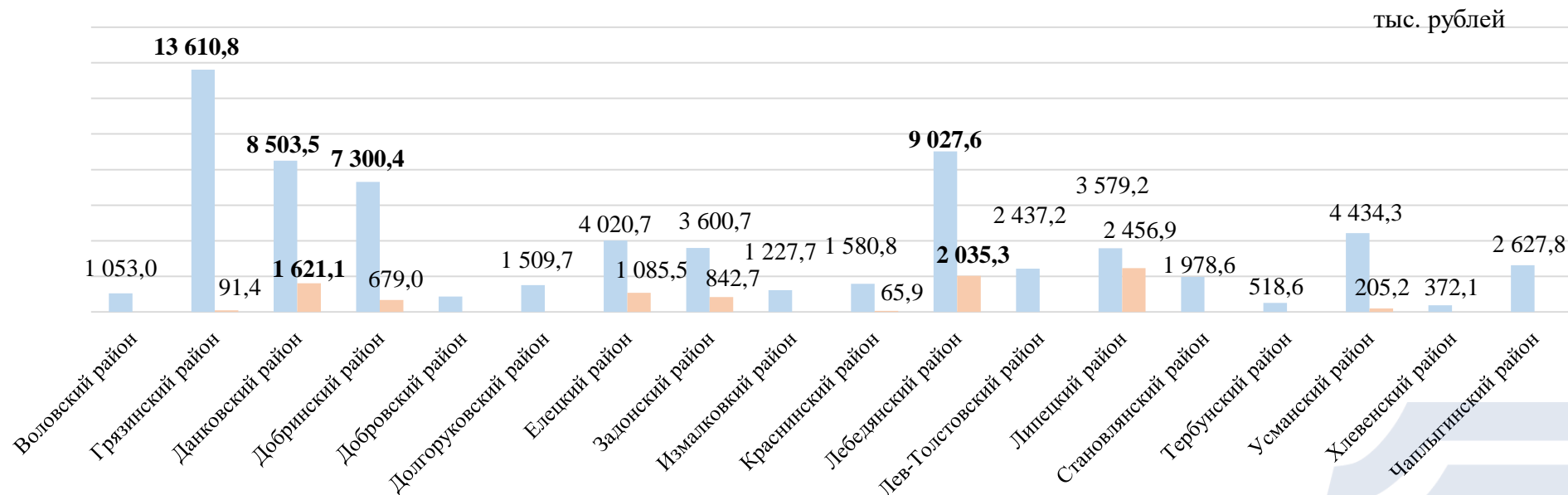




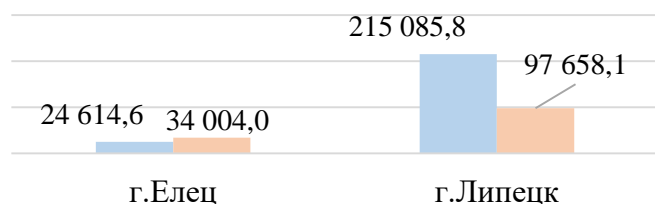
# Собираемость взносов на капитальный ремонт в Липецкой области (часть 3)



Размер совокупной задолженности по состоянию на 31.12.2022 года в разрезе муниципальных образований:



в разрезе городских округов:



**Наибольший объем совокупной задолженности по муниципальным районам** наблюдается в Грязинском районе (17,7%), Лебедянском районе (14,3%), Данковском районе (13,1%), Добринском районе (10,3%), **по городским округам** – г. Липецк (84,2%).

■ счет регионального оператора

■ специальный счет



## Задолженность за проведенные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД в Липецкой области\*



На финансовую устойчивость Фонда значительное влияние оказывает рост объема внутренней задолженности по фонду капитального ремонта, формируемому на счете регионального оператора, которая может быть погашена в срок более тридцати лет, исходя из прогнозируемой суммы собираемых взносов на капитальный ремонт (2021 год – 478,6 млн. руб. (337 МКД), 2022 год – 1 055,6 млн. руб. (434 МКД)).

Данный факт противоречит принципу возвратности средств, установленному частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как период действия областной программы капитального ремонта составляет 30 лет.

Внутренняя задолженность по фондам капитального ремонта МКД, формируемым на счете регионального оператора:

Наименование		Значение, млн. руб.		Динамика, млн. руб.
		2021 год	2022 год	
Текущий остаток		4 413,5	5 453,4	+ 1 039,9
в том числе задолженность, которая может быть погашена за счет взносов собственников в период времени:	до 10 лет	1 800,4	2 044,0	+ 243,6
	от 11 до 20 лет	1 294,2	1 392,4	+ 98,2
	от 21 до 30 лет	840,3	961,4	+ 121,1
	более 30 лет	478,6	1 055,6	+ 577,0**

Кроме того, следует отметить, что ведение Фондом претензионной работы по взысканию задолженности, образовавшейся за период более трех лет с момента ее возникновения, т.е. за пределами срока исковой давности, привело к невозможности ее взыскания (в 2021 году на сумму 5 004,8 тыс. руб., в 2022 году – 5 026,0 тыс. руб.), что говорит о недостаточной работе Фонда в данном направлении.

\* По данным отчетов формы КР-2.

\*\* Наибольшая сумма задолженности см. слайд 19.



## Задолженность за проведенные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД в Липецкой области\*



Наибольший объем внутренней задолженности в 2022 году по фонду капитального ремонта, формируемому на счете регионального оператора, которая может быть погашена в срок более тридцати лет, исходя из прогнозируемой суммы собираемых взносов на капитальный ремонт приходится на следующие объекты:

Адрес МКД	Площадь помещений	Кол-во жителей	Средства, собранные с момента наступления обязанности по уплате взносов	Израсходовано средств на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту	Задолженность, всего	Погашение в срок более 30 лет
	м <sup>2</sup>	чел.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 5/2	7 320,4	338	5 537,0	63 584,6	-55 554,8	-27 093,0
г. Липецк, ул. Пушкина, д. 7	4 281,1	194	2 547,7	39 250,0	-36 702,3	-23 294,0
г. Липецк, ул. Интернациональная, д. 11	3 681,0	155	2 467,1	32 599,1	-30 132,0	-16 880,4
г. Липецк, пр-кт. Победы, д. 74	3 043,3	372	1 863,6	29 665,4	-27 801,8	-16 845,9
г. Липецк, ул. Зегеля, д. 1	9 685,6	386	6 473,3	57 558,4	-51 085,1	-16 216,9
г. Липецк, ул. Малые Ключи, д. 2	3 483,2	191	2 037,4	27 479,1	-25 441,7	-14 532,3
г. Липецк, пр-кт. Победы, д. 72	2 996,5	357	1 813,2	27 090,7	-25 277,5	-14 490,1
г. Липецк, пр-кт. Мира, д. 38	4 249,9	212	2 662,4	32 327,1	-29 664,7	-14 365,1
г. Липецк, ул. Филипченко, д. 14/1	2 820,4	156	1 840,7	25 584,6	-23 743,9	-13 590,4
г. Липецк, ул. Титова, д. 2/143	2 515,7	124	1 701,3	24 132,1	-22 430,8	-13 374,3
г. Липецк, ул. Желябова, д. 3	3 399,1	99	2 286,6	26 533,3	-24 246,7	-12 010,0
г. Липецк, ул. Циолковского, д. 5/2	2 967,2	362	1 825,4	24 487,8	-22 662,4	-11 980,5
г. Липецк, ул. Гагарина, д. 19	2 382,0	127	1 381,9	20 554,7	-19 172,8	-11 712,4
г. Липецк, пл. Ленина-Соборная, д. 3	5 941,7	222	3 927,4	36 573,9	-32 646,5	-11 256,4
г. Липецк, ул. Гагарина, д. 6	7 566,4	390	4 454,5	39 211,0	-34 756,5	-11 058,5
г. Липецк, пр-кт. Победы, д. 88	3 158,7	213	2 135,5	24 432,8	-22 297,4	-10 926,1
г. Липецк, ул. Гагарина, д. 109	2 581,5	131	1 762,8	21 656,6	-19 893,8	-10 600,4

Например, по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 5/2, исходя из собранного объема средств, общая задолженность в сумме 55 554,8 тыс. руб. может быть погашена в среднем через 80 лет.



# Установленный размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту для МКД, находящихся на территории Липецкой области\* (часть 1)



Приказ Минстроя России от 07.09.2017 №1202/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия» (далее - приказ Минстроя России от 07.09.2017 №1202/пр)



1. Размеры предельных стоимостей по видам работ рекомендуется разрабатывать на основе принципов унификации принятой номенклатуры объектов капитального строительства, конструктивных элементов зданий и сооружений и комплексов выполняемых работ, принятых единиц измерения, с учетом трех основных факторов (пункт 1.5):

1) неизменный, нормативный перечень и нормы и нормативы расхода ресурсов в строительстве, установленные [СНиП 82-01-95](#) «Разработка и применение норм и нормативов расходов материальных ресурсов в строительстве. Основные положения» в натуральных единицах измерения на выполнение каждого компонента из состава работ, суммирование которых дает расход ресурсов на выполнение одного вида работ;

2) **относительный, изменяемый во времени стоимостной показатель в текущем и прогнозном уровне цен (с учетом прогнозного индекса-дефлятора) по каждому из видов ресурсов;**

3) практический, основанный на практике выполнения аналогичных видов услуг и работ на аналогичных (по типам) МКД за предшествующие один - три года **с учетом индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии - индексов потребительских цен.**

2. Поскольку размер предельной стоимости устанавливается на период не менее одного календарного года, при его определении **рекомендуется учитывать уровень инфляции (изменение цены, как правило, в сторону удорожания) применительно к условиям, сложившимся в конкретном субъекте Российской Федерации** (пункт 3.4.4).



## Установленный размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту для МКД, находящихся на территории Липецкой области (часть 2)



Анализ стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД показал, что по ряду работ (услуг) наблюдается **незначительное увеличение стоимости** (2022 год – на 4,0%-4,1% при уровне инфляции 11,94%; январь 2023 год – на 6,0%-6,1% при уровне инфляции 11,76%).

Наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД	2021 год			2022 год			2023 год			Соотн-ие 2021/2022, %			Соотн-ие 2022/2023г, %		
	Размер предельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>														
	МКД этажностью:														
	1 - 3	4, 5	6 и >	1 - 3	4, 5	6 и >	1 - 3	4, 5	6 и >	1 - 3	4, 5	6 и >	1 - 3	4, 5	6 и >
	уровень инфляции - 8,39%			уровень инфляции – 11,94%			уровень инфляции (январь) - 11,76%								
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	1 057,0	764,0	447,0	1 099,0	795,0	465,0	1 166,0	843,0	493,0	4,0	4,1	4,0	6,1	6,0	6,0
Ремонт крыш скатных	9 860,0	3 915,0	0,0	10 254,0	4 072,0	0,0	10 879,0	4 320,0	0,0	4,0	4,0	0,0	6,1	6,1	0,0
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	1 051,0	1 489,0	910,0	1 093,0	1 549,0	946,0	1 160,0	1 643,0	1 004,0	4,0	4,0	4,0	6,1	6,1	6,1
Ремонт фасадов с отделкой	11 034,0	4 589,0	4 716,0	11 475,0	4 773,0	4 905,0	12 175,0	5 064,0	5 204,0	4,0	4,0	4,0	6,1	6,1	6,1
Ремонт фасадов без отделки	1 793,0	975,0	1 462,0	1 865,0	1 014,0	1 520,0	1 979,0	1 076,0	1 613,0	4,0	4,0	4,0	6,1	6,1	6,1

Кроме того, в 2022 году **стоимость ряда работ** по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений в МКД по сравнению с 2021 годом **не изменилась**.

Наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД	2021 год	2022 год	2023 год	Соотношение 2021/ 2022, %	Соотношение 2022/2023, %
	Размер предельной стоимости, руб./шт				
Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений в МКД, в том числе					
этажностью до 10 этажей, лифт пассажирский	2 742 610,0	2 742 610,0	2 909 909,0	0,0	6,1
этажностью до 10 этажей, лифт грузо-пассажирский	3 118 345,0	3 118 345,0	3 308 564,0	0,0	6,1
этажностью более 10 этажей, лифт пассажирский	3 131 564,0	3 131 564,0	3 322 589,0	0,0	6,1
этажностью более 10 этажей, лифт грузо-пассажирский	3 518 186,0	3 518 186,0	3 732 795,0	0,0	6,1



## Установленный размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту для МКД, находящихся на территории Липецкой области (часть 3)



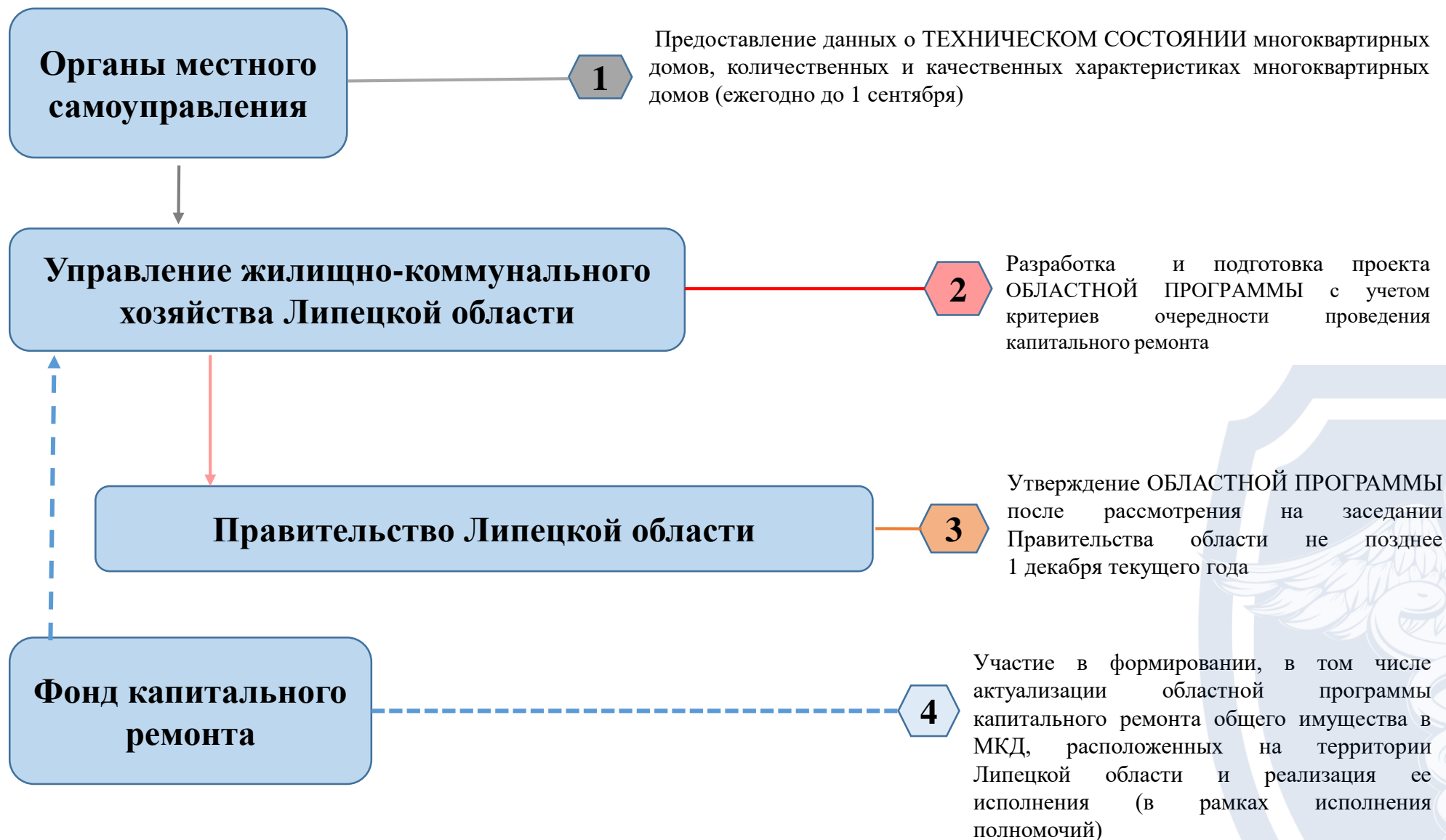
Предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленная Правительством Липецкой области, используется при расчетах предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, расположенных на территории Липецкой области (статья 189 Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе для определения объема финансирования, необходимого для реализации областного краткосрочного плана проведения капитального ремонта.



**!** В нарушение приказа Минстроя России от 07.09.2017 №1202/пр размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту для МКД, действующий на территории Липецкой области в 2021, 2022, 2023 годы, установлен Правительством Липецкой области без учета уровня инфляции (слайд 21), что может привести к искажению планируемых объемов финансирования при формировании краткосрочных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД Липецкой области.



# Порядок подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (Липецкая область)





## Критерии очередности проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области



**Очередность проведения капитального ремонта определяется в областной программе капитального ремонта на основании следующих критериев (Закон Липецкой области от 08.10.2013 № 211-ОЗ):**

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или дата последнего проведенного капитального ремонта;
- 2) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме (определяется по результатам обследования на основании заключения специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, о состоянии общего имущества в многоквартирном доме);
- 3) процент собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (отношение суммы начисленных взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирном доме к сумме собранных средств за год, предшествующий году актуализации областной программы капитального ремонта, по состоянию на 1 января года актуализации областной программы капитального ремонта);
- 4) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проектной и иной необходимой документации).

Следует отметить, что **отсутствие в областной адресной программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области такого показателя, как % износа МКД не позволяет оценить правильность соблюдения очередности проведения капитального ремонта в МКД.**





# Областная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (Липецкая область)



Государственная программа Липецкой области «Обеспечение населения Липецкой области качественным жильем, социальной инфраструктурой и услугами ЖКХ», утвержденная постановлением администрации Липецкой области от 13.12.2013 №588 (подпрограмма б)



«Областная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области», утвержденная постановлением администрации Липецкой области от 28.11.2013 №528 (срок реализации 2014-2052 годы)



Областной краткосрочный план  
(разрабатывается управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области сроком на 3 года)\*



Муниципальные краткосрочные планы реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области  
(разрабатываются органами местного самоуправления Липецкой области сроком на 3 года)

\* Постановление администрации Липецкой области от 28.02.2020 №91 на 2020 – 2022 годы, постановление администрации Липецкой области от 31.05.2022 №258 на 2023 - 2025 годы.



# Проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов (часть 1)



«Порядок подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к таким программам» (статья 3 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ)

Областная программа капитального ремонта **разрабатывается на основании данных технического состояния многоквартирных домов, количественных и качественных характеристиках многоквартирных домов.** Форма и сроки предоставления органами местного самоуправления области данных, необходимых для разработки областной программы капитального ремонта, устанавливаются нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Постановление администрации Липецкой области от 07.11.2013 №505 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов» (далее - постановление администрации Липецкой области от 07.11.2013 №505)

**Мониторинг проводится управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области** на основании данных о техническом состоянии многоквартирных домов, количественных и качественных характеристиках многоквартирных домов, **предоставленных органами местного самоуправления Липецкой области** по формам, утвержденным нормативным правовым актом управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области.

**Срок предоставления** данных органами местного самоуправления муниципальных образований области - **ежегодно до 1 сентября.**

Результаты проведенного мониторинга утверждаются приказом управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области.

Приказ управления ЖКХ Липецкой области от 30.04.2015 №01-03/90 «Об утверждении Порядка предоставления данных технического состояния многоквартирных домов, количественных и качественных характеристик многоквартирных домов, а также предложений по внесению изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области и краткосрочный план ее реализации» (далее - приказ управления ЖКХ Липецкой области от 30.04.2015 №01-03/90)



## Проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов (часть 2)



**Данные технического состояния МКД, количественные и качественные характеристики МКД Липецкой области предоставляются органами местного самоуправления на основании:**

- сведений о техническом состоянии МКД, полученных по результатам сезонных (весенних/осенних) осмотров МКД, а также указанных в технической документации на МКД и иных документах, связанных с управлением МКД и их обслуживанием, в том числе технических и электронных паспортах МКД;
- заключений межведомственных комиссий;
- архивных материалов, содержащих информацию о техническом состоянии общего имущества МКД на основании справки о техническом состоянии строения, выданной органами технической инвентаризации; дефектных ведомостей; документов о выполненных ремонтных работах;
- актов и предписаний специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;
- актов обследования многоквартирных домов;
- актов обследования мест аварий;
- обращений граждан, собственников, пользователей помещений МКД (их законных представителей), органов государственной власти и органов местного самоуправления, организаций всех видов собственности независимо от их организационно-правовых форм по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества МКД, управления МКД, качества и количества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

**С целью актуализации сведений о техническом состоянии многоквартирных домов** органам местного самоуправления и лицам, осуществляющим управление МКД, **рекомендуется привлекать специализированные организации**, оснащенные современной приборной базой и имеющие в своем составе высококвалифицированных и опытных специалистов, для **обследования и получения заключений о техническом состоянии МКД.**

**Предоставляемые данные технического состояния МКД должны быть достоверными, полными, актуальными на дату заполнения и подтверждены соответствующими документами.**



## Проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов (часть 3)



Следует отметить, что **мониторинг технического состояния МКД**, предоставляемый органами местного самоуправления в **2021** году и в **2022** году в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области, **не утвержден** по причине отсутствия документов и фотоматериалов, подтверждающих предоставленные данные (протокол от 27.10.2021 №1, от 25.10.2022 №1).

**Порядок предоставления данных технического состояния МКД, утвержденный приказом управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 30.04.2015 №01-03/90 не предусматривает план действий и меры ответственности при направлении органами местного самоуправления данных не в полном объеме, в связи с чем управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области дальнейшие действия по устранению сложившейся ситуации не осуществлялись.**

**Данный факт говорит о неисполнении управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области своих полномочий в части проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.**

Несмотря на то, что полномочиями по предоставлению данных технического состояния МКД наделены органы местного самоуправления (постановление администрации Липецкой области от 07.11.2013 №505), установлены факты расходования в 2021 году Фондом средств областного бюджета на проведение инженерно-технического обследования многоквартирных жилых домов в количестве 363 МКД на общую сумму 48 953,0 тыс. рублей.

Из которых по **228 МКД** (инженерно-технического обследования проведено на сумму **33 619,7 тыс. руб.**) **ближайшие работы** по капитальному ремонту запланированы **не ранее 2026 года** (приложение №1).

Кроме того, по результатам проведенного инженерно-технического обследования многоквартирных жилых домов по **16 МКД** (на сумму **555,7 тыс. руб.**) специализированной организацией в 2021 году даны заключения о признании домов аварийными и подлежащими сносу (приложение №2).

Следует отметить, что **несмотря на наличие данных заключений, 5 МКД** на момент проверки **не признаны аварийными и соответственно не исключены из областной программы** проведения капитального ремонта, планируемый срок проведения работ по этим домам составляет: **2023-2025, 2029-2031, 2032-2034** годы (приложение №3).



## Проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов (часть 4)



Данные факты говорят об **отсутствии актуализации областной программы** проведения капитального ремонта и о **возникновении риска неэффективного расходования денежных средств на проведение капитального ремонта** в данных **5 МКД** в дальнейшем.

При проведении анализа хода реализации областной программы **установлены факты проведения работ по разработке проектной документации** для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в период 2020 – 2021 годы **по 82 МКД на общую сумму 22 680,1 тыс. руб.** (средства собственников), в то время как **ближайшие работы по капитальному ремонту, согласно областной программы, также запланированы не ранее, чем через 5 лет (2026 год)** (приложение №4).

Данные факты свидетельствуют о **неэффективном расходовании денежных средств в связи с необходимостью актуализации по причине недостоверности проектной документации к моменту фактического проведения работ.**

Кроме того, данные факты говорят о **нарушении постановления администрации Липецкой области от 28.11.2013 №528 «Об утверждении областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области» в части очередности проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту, т.к. согласно документу - разработка проектной документации для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в год или за год до проведения соответствующих работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.**



## Утверждение краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в МКД (часть 1)



Постановление администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185 «Об утверждении порядка утверждения краткосрочных планов реализации областной программы капитального ремонта» (далее - постановление администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185)



Подготовка и утверждение краткосрочных планов включает в себя следующие этапы:

- 1) разработку органами местного самоуправления Липецкой области муниципальных краткосрочных планов;
- 2) разработку исполнительным органом государственной власти Липецкой области в сфере жилищно-коммунального хозяйства областного краткосрочного плана;
- 3) утверждение администрацией Липецкой области областного краткосрочного плана.

**Органы местного самоуправления** Липецкой области до **1 марта** года, предшествующего планируемому периоду, разрабатывают муниципальные краткосрочные планы.

В срок до **15 марта** года, предшествующего планируемому периоду, муниципальные краткосрочные планы за подписью главы администрации муниципального образования Липецкой области **направляются** в исполнительный орган государственной власти Липецкой области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Исполнительный орган государственной власти Липецкой области в сфере жилищно-коммунального хозяйства на основании полученных муниципальных краткосрочных планов **в течение одного месяца** со дня их получения формирует проект областного краткосрочного плана и направляет его в **администрацию Липецкой области** для утверждения.

**Областной краткосрочный план** утверждается **нормативным правовым актом администрации Липецкой области не позднее 1 июня** года, предшествующего планируемому периоду.



- постановление администрации Липецкой области от 28.02.2020 №91 «Об утверждении краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2020-2022 годы»;
- постановление администрации Липецкой области от 31.05.2022 №258 «Об утверждении краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2023-2025 годы».

**Постановление администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185 не приведено в соответствие с действующим законодательством в части наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области - Правительства Липецкой области.**



## Утверждение краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в МКД (часть 2)



Постановление администрации Липецкой области от 31.05.2022 №258 «Об утверждении краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2023-2025 годы»

Следует отметить, что в нарушение постановления администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185 органами местного самоуправления муниципальные краткосрочные планы на 2020-2022 годы и 2023-2025 годы представлены не в установленный срок и не в полном объеме.

Например:

Дата представления муниципального краткосрочного плана на 2020-2022 годы администрацией Хлевенского муниципального района – 19.07.2019, администрацией Краснинского муниципального района – 01.04.2019, администрацией Липецкого муниципального района – 22.03.2019.

Данный факт привел к нарушению срока утверждения (до 01.06.2019) регионального краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2020-2022 годы (утвержден 28.02.2020).

Вышеуказанное говорит об отсутствии контроля со стороны управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области за своевременностью представления органами местного самоуправления муниципальных краткосрочных планов.





# Механизм реализации финансовой поддержки за счет средств областного бюджета на возмещение части расходов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов Липецкой области



**\*Фактически заявку на участие в отборе подает единственный участник – Фонд капитального ремонта Липецкой области.**





Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Липецкой области, которые **могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета** (утвержден постановлением администрации Липецкой области от 19.12.2014 №536 «Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Липецкой области, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета»):

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыши;

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

ремонт фасада;

ремонт фундамента многоквартирного дома;

разработка проектной документации для капитального ремонта в случае, если это необходимо в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.



# Финансирование областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области \*



**Фактическое исполнение в 2021 году составило 100%.**

**В 2022 году исполнение финансового показателя составило 94,3%, исполнение объемного показателя по МКД – 97,9%, по видам работ – 95,2%.**

\*Соглашения о предоставлении Фонду капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области субсидии из областного бюджета на финансовое обеспечение части затрат по капитальному ремонту МКД от 10.06.2021 №1, от 01.09.2021 №1, от 26.04.2022 №1.



Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора (статья 185 Жилищного кодекса Российской Федерации)



Финансовая устойчивость деятельности областного оператора (статья 7 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ)



Объем средств, которые областной оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), **определяется нормативным правовым актом Правительства области в размере 95 процентов от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных областным оператором в предыдущем периоде. При расчете прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году не учитываются средства, планируемые к получению из иных источников, в том числе бюджетов всех уровней. Прогнозируемый объем поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году определяется исполнительным органом государственной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.**

Постановление администрации Липецкой области от 27.01.2021 №15 «Об определении объема средств, которые областной оператор вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области, в 2021 году» - **не более 1 434 970,0 тыс. рублей** (далее - постановление администрации Липецкой области от 27.01.2021 №15).

Постановление администрации Липецкой области от 27.01.2022 №33 «Об определении объема средств, которые областной оператор вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области, в 2022 году» - **не более 1 603 067,2 тыс. рублей.**



## Требования к финансовой устойчивости деятельности Фонда (часть 2)



Анализ финансовой обеспеченности краткосрочного плана показал, что в 2021 году имелся дефицит средств для реализации запланированных объемов за счет средств фонда капитального ремонта:

млн. рублей

Период	Стоимость работ	Лимит	Дефицит
2021 год	1 899,6	1 435,0	464,6

По итогу 2021 года, согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 86.02 за 2021 год, **кассовый расход** средств собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **составил 1 789 479,2 тыс. руб., что превышает, установленный постановлением администрации Липецкой области от 27.01.2021 №15, лимит на 354 509,2 тыс. рублей.**



Следует отметить, что действующее законодательство **не предусматривает ответственность** за данное нарушение.



# Внесение изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Липецкой области (часть 1)



## Нормативный правовой акт

Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 «Об утверждении Положения об установлении порядка, сроков и оснований принятия решения о внесении изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее - постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640)

- единый механизм взаимодействия органов местного самоуправления для включения и исключения МКД Липецкой области по всем основаниям (введение МКД в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции, признание МКД аварийным и др.);
- срок предоставления органами местного самоуправления предложений о внесении изменений в областную программу (ежегодно до 1 августа).

Основания для исключения МКД из областной программы:

- 1) признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке такого МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- 2) техническая ошибка, в результате которой МКД был включен в областную программу;
- 3) в МКД имеется **менее чем пять квартир (изменения действуют с 29.05.2020).**

## Устанавливает:

-порядок формирования областной программы.

Областная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории области, **за исключением домов, в которых имеется менее чем пять квартир (изменения действуют с 03.01.2020).**

Постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 **не своевременно приведено в соответствие** с Законом Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ в части внесения изменений по исключению из областной программы МКД, в которых имеется **менее чем пять квартир.**

В связи с чем необоснованно начислены взносы на капитальный ремонт по МКД данной категории.

Например: по МКД, расположенным по адресам: г. Чаплыгин, ул. Советская, д.68; г. Елец, ул. Пушкина, д. 69; г. Елец, ул. Клубная, д.8; с. Доброе, ул. Октябрьская, д.3; с. Гнилуша, ул. Ленина, д.61 – общая сумма **необоснованных начислений составила 39,4 тыс. рублей\***.

\* Согласно данных отчетов по форме, утвержденной приказом Минстроя РФ от 30.12.2015 №965/п.



# Внесение изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Липецкой области (часть 2)



Формирование фонда капитального ремонта (статья 5 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ)



**Обязанность по уплате взносов** на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении **восьми календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально **опубликована утвержденная областная программа капитального ремонта** либо изменения в нее по дополнительному включению МКД.

У собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения областной программы капитального ремонта и включенном в областную программу капитального ремонта при ее актуализации, **обязанность по уплате взносов** на капитальный ремонт возникает по истечении **трех лет** с даты включения данного МКД в областную программу капитального ремонта.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (статья 169 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ)



Взносы на капитальный ремонт **не уплачиваются** собственниками помещений в МКД, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке, **аварийным и подлежащим сносу**.

В связи с тем, что постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 содержит единый механизм исключения МКД из областной программы на основании поступающих ежегодно до 1 августа предложений в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от органов местного самоуправления, **период по исключению из областной программы капитального ремонта домов, признанных аварийными, с момента признания их таковыми до направления органом местного самоуправления информации в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области в ряде случаев увеличивается до 5 месяцев**, в данный период жителям таких домов Фонд **необоснованно начисляет ежемесячные взносы на капитальный ремонт**.

Например: МКД, расположенный по адресу: г. Лебедянь, ул. Советская, д.78 признан аварийным (постановление от 27.10.2016 №410/1-р), в тоже время - до 19.04.2017 собственникам помещений, расположенных по данному адресу **неправомерно начислялись взносы на капитальный ремонт**.



# Внесение изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Липецкой области (часть 3)



Кроме того, **установлены факты необоснованного включения ранее в областную адресную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области 54 жилых домов блокированной застройки** (на настоящий момент данные дома из программы исключены), **по состоянию на 31.12.2022 года остаток оплаченных взносов по данным домам составляет 181,2 тыс. руб.** (по данным Фонда).

Данный факт говорит о неисполнении полномочий органами местного самоуправления Липецкой области в части направления достоверных сведений в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области (муниципальные краткосрочные планы, данные мониторинга).

Действующим законодательством не предусмотрен порядок информирования собственников помещений в МКД, признанном аварийным о переплате взносов на капитальный ремонт и возможности возврата уплаченных взносов.





# Взаимодействие с государственной корпорацией – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства



Виды финансовой поддержки, предоставляемой Липецкой областью за счет средств государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства:

2021 год

Возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности\*

40 МКД

Финансовая поддержка –  
30 765,7 тыс. рублей

Финансовое обеспечение части затрат (замена лифтов) -  
22 500,0 тыс. рублей

! На основании данных, опубликованных в информационной системе «Реформа ЖКХ», выборочной проверкой установлено, что по результатам проведенного капитального ремонта общего имущества МКД проведение энергетического обследования с целью установления класса энергоэффективности не проводилось, что не позволяет оценить эффективность данной государственной поддержки.

2022 год

Финансовое обеспечение части затрат по капитальному ремонту

74 МКД

Финансовая поддержка –  
22 500,0 тыс. рублей

! Договор, заключенный между государственной корпорацией – Фонд содействия реформированию ЖКХ и Липецкой областью на финансовое обеспечение части затрат по капитальному ремонту в 2022 году на сумму 22 500,0 тыс. руб. управлением ЖКХ Липецкой области не предоставлен.

Возмещение финансовому агенту недополученных доходов по договору факторинга, не предусматривающему вознаграждение\*\*

50 лифтов в 20 МКД

Финансовая поддержка –  
20 925,9 тыс. рублей

! Возмещение Фондом содействия реформированию ЖКХ ООО «СМП Факторинг» (финансирующей организации) комиссии за предоставление денежных средств в сумме 73 050,3 тыс. руб. ООО «ЛифтСервис» за выполненные работы по установке лифтов.

\*Договор №13/КР от 05.11.2019г, договор №42/КР от 24.03.2021г. о предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

\*\* Договор №42/КР от 24.03.2021г. о предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.





# Механизм реализации финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонд содействия реформированию ЖКХ на возмещение финансовому агенту недополученных доходов по договору факторинга



\* Договор №42/КР от 24.03.2021г. о предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.



# Механизм реализации финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонд содействия реформированию ЖКХ на возмещение части расходов по капитальному ремонту (энергоэффективность)



\* Договор №13/КР от 05.11.2019г, договор №42/КР от 24.03.2021г., Договор №67/КР от 10.11.2022г. о предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.



## Реализация областной программы капитального ремонта общего имущества в МКД в 2017-2022 гг.\*



За период реализации (2017-2022 годы) областной программы капитального ремонта по результатам проведенных работ по капитальному ремонту улучшили жилищные условия **477,3 тыс. чел.**, работы проведены в **3 537 ед. МКД** площадью **11 867,6 тыс. м<sup>2</sup>** (в т. ч. в 2021 г. – 103,6 тыс. чел. в 781 ед. МКД площадью 2 440,5 м<sup>2</sup>; в 2022 г. – 62,1 тыс. чел. в 278 ед. МКД площадью 1 326,8 м<sup>2</sup>).

### Исполнение финансовых показателей составляет:

Год	Размер финансового обеспечения с учетом финансирования (млн. руб.)		% исполнения
	план	факт	
2017	1 428,8	1 428,8	100,0
2018	1 539,0	1 539,0	100,0
2019	1 697,5	1 697,5	100,0
2020	1 771,5	1 218,0	68,8**
2021	1 899,6	1 899,6	100,0
2022	1 709,2	1 611,5	94,3
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 045,6</b>	<b>9 394,4</b>	<b>93,5</b>

Анализ изменения количества МКД в областной программе с износом конструктивов более 70% в 2022 году по сравнению с 2020 годом (согласно данным отчетов по форме КР-2) показал их увеличение, а именно: 2020 г. – 65 ед. МКД; 2021 г. – 80 ед. МКД; 2022 г. – 72 ед. МКД.

Исходя из вышеизложенного можно констатировать тот факт, что реализация в Липецкой области программы капитального ремонта общего имущества МКД не приводит к общему улучшению состояния жилищного фонда Липецкой области (отмечается увеличение количества многоквартирных домов, имеющих износ свыше 70%).

\* По данным информационного ресурса «Реформа ЖКХ».

\*\* Низкий процент исполнения сложился в связи с не внесением изменений по итогам 2020 года в краткосрочный план в части переноса сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.



1. В нарушение методических рекомендаций от 27.06.2016 №454/пр при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2021 - 2023 годы, расчет производился не в разрезе муниципальных образований Липецкой области с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирных домах и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта, а по субъекту в целом.

Данный факт говорит об отсутствии обоснования размера установленных взносов на капитальный ремонт в Липецкой области на 2021 – 2023 годы.

В нарушение статьи 4 Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ не соблюдены сроки утверждения минимального размера взносов на 2020 год (18.12.2019) и на 2021 год (18.12.2020).

2. В нарушение постановления администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185 «Об утверждении Порядка утверждения краткосрочных планов реализации областной программы капитального ремонта» органами местного самоуправления муниципальные краткосрочные планы на 2020-2022 годы и 2023-2025 годы представлены не в установленный срок и не в полном объеме, что привело к нарушению срока утверждения регионального краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2020-2022 годы.

Вышеуказанные факты свидетельствуют об отсутствии контроля со стороны управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области за своевременностью представления органами местного самоуправления муниципальных краткосрочных планов.

3. Постановления администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185, от 27.03.2014 №153 не приведены в соответствие с требованиями действующего законодательства в части наименования высшего исполнительного органа государственной власти Липецкой области.

4. Постановление администрации Липецкой области от 27.03.2014 №153 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на



капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств» **содержит ссылки на нормативные правовые акты, утратившие силу** (постановление Правительства РФ от 11.06.2013 №493 «О государственном жилищном надзоре» - документ утратил силу в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 30.09.2021 №1670; постановление администрации Липецкой области от 13.03.2014 №116 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Липецкой области» - документ утратил силу с 01.01.2022 в связи с принятием постановления администрации Липецкой области от 14.12.2021 №564).

5. Установление порядка контроля за работой областного оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности регионального оператора согласно **Закону Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ отнесено к полномочиям Правительства Липецкой области.**

В соответствии с:

- частью 3 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации – «органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов **в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации**».

- частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации – «государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора **в порядке, установленном Правительством Российской Федерации**».

Вышеизложенное свидетельствует о необходимости приведения Закона Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в соответствие с требованиями действующего законодательства.



6. Анализ предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД показал, что по ряду работ (услуг) наблюдается незначительное увеличение стоимости (2022 год – на 4,0%-4,1% при уровне инфляции 11,94%; январь 2023 год – на 6,0%-6,1% при уровне инфляции 11,76%).

Кроме того, **в 2022 году предельная стоимость ряда работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений в МКД по сравнению с 2021 годом не изменилась.**

В нарушение приказа Минстроя России от 07.09.2017 №1202/пр **размер предельной стоимости, действующий на территории Липецкой области в 2021- 2023 годы, установлен Правительством Липецкой области без учета уровня инфляции (слайд 21), что может привести к искажению планируемых объемов финансирования при формировании краткосрочных планов** проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД Липецкой области.

7. В нарушение постановления администрации Липецкой области от 27.01.2021 №15 «Об определении объема средств, которые областной оператор вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области, в 2021 году» **Фондом превышен лимит денежных средств в сумме 354 509,2 тыс. руб. (действующее законодательство не предусматривает ответственность за данное нарушение).**

8. В нарушение порядка предоставления данных технического состояния МКД, утвержденного приказом управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 30.04.2015 №01-03/90, органами местного самоуправления в 2021 году и в 2022 году в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области не предоставлены документы и фотоматериалы, подтверждающие техническое состояние многоквартирных домов, в связи с чем мониторинг за данный период управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области не утвержден (протокол от 27.10.2021 №1, от 25.10.2022 №1).

Управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области какие-либо действия по устранению сложившейся ситуации не предпринимались по причине того, что вышеуказанный порядок не предусматривает план действий и меры ответственности при направлении органами местного самоуправления данных не в полном объеме.

Вышеизложенное говорит о **неисполнении управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области своих полномочий в части проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.**



9. **Органы местного самоуправления области наделены полномочиями по предоставлению данных технического состояния МКД (постановление администрации Липецкой области от 07.11.2013 №505), однако установлены факты расходования в 2021 году Фондом средств областного бюджета на проведение инженерно-технического обследования многоквартирных жилых домов в количестве 363 МКД на общую сумму 48 953,0 тыс. рублей.**

**По 228 МКД (инженерно-техническое обследование проведено на сумму 33 619,7 тыс. руб.) дальнейшие работы по капитальному ремонту запланированы не ранее 2026 года.**

10. По результатам проведенного инженерно-технического обследования многоквартирных жилых домов по 16 МКД (на сумму 555,7 тыс. руб.) специализированной организацией в 2021 году даны заключения о признании домов аварийными и подлежащими сносу.

**Пять МКД не признаны аварийными и соответственно не исключены из областной программы проведения капитального ремонта, планируемый срок проведения работ по этим домам составляет: 2023-2025, 2029-2031, 2032-2034 годы.**

**Данные факты говорят об отсутствии актуализации областной программы проведения капитального ремонта и о возникновении риска неэффективного расходования денежных средств на проведение капитального ремонта в данных 5 МКД в дальнейшем.**

11. **Проведены работы по разработке проектной документации по 82 МКД для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в период 2020 – 2021 годы на общую сумму 22 680,1 тыс. руб. (средства собственников), в то время как ближайшие работы по капитальному ремонту, согласно областной программы, также запланированы не ранее, чем через 5 лет (2026 год).**

**Данные факты свидетельствуют о неэффективном расходовании денежных средств в связи с необходимостью актуализации проектной документации по причине ее недостоверности к моменту фактического проведения работ.**

**Кроме того, вышеуказанные факты свидетельствуют о нарушении постановления администрации Липецкой области от 28.11.2013 №528 «Об утверждении областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Липецкой области» в части очередности проведения работ по**



капитальному ремонту, т.е. **разработка проектной документации** для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **осуществляется в год или за год до проведения соответствующих работ** по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

12. Постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 «Об утверждении Положения об установлении порядка, сроков и оснований принятия решения о внесении изменений в областную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» **содержит единый механизм исключения МКД из областной программы на основании поступающих ежегодно до 1 августа предложений** в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от органов местного самоуправления.

В связи с чем, период по **исключению из областной программы капитального ремонта домов, признанных аварийными, с момента признания их таковыми до направления органом местного самоуправления информации в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области** в ряде случаев увеличивается до **5 месяцев**, в данный период жителям таких домов Фонд **необоснованно начисляет ежемесячные взносы на капитальный ремонт**.

13. Постановление администрации Липецкой области от 29.12.2018 №640 **не своевременно приведено в соответствие** с Законом Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ в части внесения изменений по исключению из областной программы МКД, в которых имеется менее чем пять квартир. **В связи с чем необоснованно начислены взносы** на капитальный ремонт по МКД данной категории.

14. Установлены **факты необоснованного включения в областную адресную программу** капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области **54 жилых домов блокированной застройки**, по состоянию на 31.12.2022 года остаток оплаченных взносов по данным домам составляет 181,2 тыс. руб. (по данным Фонда).

Данный факт говорит о **ненадлежащем исполнении полномочий органами местного самоуправления Липецкой области в части направления достоверных сведений в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области** (муниципальные краткосрочные планы, данные мониторинга).

15. Действующим законодательством **не предусмотрен порядок информирования собственников помещений в МКД, признанном аварийным о переплате взносов на капитальный ремонт и возможности возврата уплаченных взносов**.





16. **Отсутствие в областной адресной программе** капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области такого показателя, как **% износа МКД, не позволяет оценить правильность соблюдения очередности** проведения капитального ремонта в МКД.

17. **Установлены несоответствия сведений, содержащихся в информационном ресурсе «Реформа ЖКХ» и областной программе** проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Липецкой области, а именно в части таких параметров, как «планируемый период проведения работ», «дата ввода дома в эксплуатацию».

18. **На финансовую устойчивость** Фонда **значительное влияние оказывает рост объема внутренней задолженности** по фондам капитального ремонта, формируемым на счете регионального оператора, которая **может быть погашена в срок более тридцати лет**, исходя из прогнозируемой суммы собираемых взносов на капитальный ремонт (2021 год – 478,6 млн. руб. (337 МКД), 2022 год – 1 055,6 млн. руб. (434 МКД)).

**Данный факт противоречит принципу возвратности средств, установленному частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как период действия областной программы капитального ремонта составляет 30 лет.**

Кроме того, следует отметить, что ведение Фондом претензионной работы по взысканию задолженности, образовавшейся за период более трех лет с момента ее возникновения, т.е. за пределами **срока исковой давности**, привело к невозможности ее взыскания (в 2021 году на сумму 5 004,8 тыс. руб., в 2022 году – 5 026,0 тыс. руб.), что **говорит о недостаточной работе Фонда в данном направлении.**

19. **Анализ уровня собираемости и размера задолженности по оплате взносов собственниками помещений в период с 2020 года по 2022 год показал отрицательную динамику изменений (с 99,3% до 98,8% и с 0,7% до 1,2% соответственно), что оказывает негативное влияние на ход реализации областной программы проведения капитального ремонта Липецкой области, а также на финансовую устойчивость областного оператора.**

20. **Несмотря на общий уровень собираемости более 98,0% за отчетные периоды 2020, 2021, 2022 годов, наблюдается тенденция увеличения объема совокупной задолженности по оплате взносов, размер которой значительно выше текущей задолженности (за отчетные периоды) и составляет: 2020 год – 390,9 млн. рублей, 2021 год – 419,2 млн. рублей, 2022 год – 448,6 млн. рублей.**



**21. Отмечена низкая платежная дисциплина по внесению платы по помещениям, находящимся в федеральной собственности (Минобороны России), уровень собираемости по которым в 2022 году составил 75,0%.**

При этом отмечается рост уровня собираемости по помещениям, находящимся в собственности Липецкой области и муниципальной собственности (уровень собираемости в 2022 году составил 122,6% и 103,3% соответственно).

**22. По результатам проведенного капитального ремонта общего имущества МКД проведение энергетического обследования с целью установления класса энергоэффективности не проводилось, что не позволяет оценить эффективность данного вида государственной поддержки.**

**23. Реализация программы капитального ремонта общего имущества МКД в Липецкой области не приводит к общему улучшению состояния жилищного фонда Липецкой области (в 2022 году по сравнению с 2020 годом в областной программе отмечается увеличение количества многоквартирных домов, имеющих износ конструктивов свыше 70%).**

### Предложения по итогам экспертно-аналитического мероприятия

#### **1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области:**

- усилить контроль за своевременностью и полнотой предоставления органами местного самоуправления муниципальных краткосрочных планов;
- надлежащим образом осуществлять полномочия в части проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- предусмотреть в порядке предоставления данных технического состояния многоквартирных домов (приказ управления ЖКХ Липецкой области от 30.04.2015 №01-03/90) меру ответственности за непредоставление (не полное предоставление) в срок информации органами местного самоуправления;
- не допускать неэффективного расходования денежных средств на проведение капитального ремонта в дальнейшей деятельности;



## Предложения по итогам экспертно-аналитического мероприятия



- установить порядок информирования жителей о наличии переплаты по взносам на капитальный ремонт и возможности их возврата по заявлению.

### **2. Фонду капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области:**

- расчет минимального размера взноса на капитальный ремонт производить в соответствии с методическими рекомендациями от 27.06.2016 №454/пр в разрезе муниципальных образований Липецкой области с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирных домах и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта;
- усилить проведение претензионной работы;
- своевременно актуализировать областную программу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области.

### **3. Органам местного самоуправления:**

- надлежащим образом исполнять свои полномочия в части своевременного и полного направления в управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области муниципальных краткосрочных планов, а также актуальной информации по техническому состоянию многоквартирных домов;
- обеспечить правильность и достоверность вводимых сведений и загружаемых документов при работе с информационным ресурсом «Реформа ЖКХ»;
- после проведения работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности проводить энергетическое обследование МКД с целью установления класса энергоэффективности.

### **4. Правительству Липецкой области:**

- привести в соответствие с требованиями действующего законодательства следующие нормативные правовые акты области:
  - Закон Липецкой области от 08.10.2013 №211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;



## Предложения по итогам экспертно-аналитического мероприятия



- постановление администрации Липецкой области от 27.03.2014 №153 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств»;
  - постановление администрации Липецкой области от 14.04.2014 №185 «Об утверждении порядка утверждения краткосрочных планов реализации областной программы капитального ремонта».
- размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД определять в соответствии с методическими рекомендациями (приказ Минстроя России от 07.09.2017 №1202/пр) с учетом уровня инфляции;
  - предусмотреть отдельный механизм исключения МКД по причине признания его аварийным с целью недопущения необоснованных начислений взносов на капитальный ремонт собственникам такого дома;
  - установить меру ответственности за превышение объема средств, которые областной оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование областной программы капитального ремонта.

