

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНОЙ ПАЛАТЫ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО АНАЛИЗУ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
В 2017 ГОДУ И ЗА ТЕКУЩИЙ ПЕРИОД 2018 ГОДА**

**Рассмотрено коллегией палаты и направлено
в Законодательное собрание Новосибирской области
и Губернатору Новосибирской области**

Объектами экспертно-аналитического мероприятия стали:

1. Министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области (Министерство ЖКХ).
2. Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (Фонд ЖКХ НСО, региональный оператор, РО).

В результате анализа установлено:

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Новосибирской области осуществлялось в соответствии с ЖК РФ и Законом области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

Целью капитального ремонта МКД является приведение их в соответствие с действующими требованиями путем замены и восстановления отдельных частей или целых конструкций и оборудования домов в связи с их физическим износом и разрушением.

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области на 2014—2043 годы, утверждена постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п. За период ее действия, с 2014 года по I полугодие 2018 года, она актуализировалась 10 раз, последняя редакция — от 28.04.2018.

По результатам внесенных изменений перечень МКД, включенных в региональную программу, по состоянию на 01.01.2018 составляет 12 741 МКД, в которых планируется провести 91 432 элемента вида работ капитального ремонта объектов общего имущества.

За 2017 год в Программу включено 120 МКД, исключено из Программы 112 МКД.

3. Стоимость работ, предусмотренных в Региональной программе на 2014—2019 годы, превышает объем плановых поступлений взносов на капитальный ремонт за тот же период (исходя из минимального размера взносов 7,05 руб./кв. м в месяц с 01.01.2019). Поступление взносов (без учета государственной и муниципальной поддержки) позволит выполнить комплексный капитальный ремонт лишь в 54,6 % домов, предусмотренных в Региональной программе. Недостаток (дефицит) средств для полного выполнения Региональной программы составляет 91 486 млн руб. При этом общий объем государственной и муниципальной поддержки, предусмотренный краткосрочными планами на 2014—2019 годы, составляет лишь 5,8 % от стоимости работ, запланированных на данный период.

4. В ходе анализа Региональной программы установлено, что при планировании капитального ремонта по отдельным видам работ не учитывается очередность их проведения (капитальный ремонт отдельных инженерных систем запланирован в различные периоды; ремонт фасада запланирован на более ранний срок, чем крыша; ремонт ряда элементов конструкций МКД, находящихся в неудовлетворительном состоянии, запланирован на более поздние сроки и др.).

5. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п, изменялся 5 раз.

В результате на 2014—2018 годы размер предельной стоимости определен по 4 типам зданий и этажности домов, объединенных территориально в 7 зон, а на 2019 год — только по 8 типам многоквартирных домов.

В ходе проверки установлено, что в ряде случаев фактическая стоимость отдельных видов работ, выполненных и оплаченных региональным оператором в 2017 году за счет общего фонда капитального ремонта, превысила размер установленной предельной стоимости. При этом, согласно части 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, превышение предельной стоимости должно осуществляться за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых

в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

6. По состоянию на 01.01.2018 собственники помещений 70,3 % многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (общем счете), 27,7 % — на специальных счетах (из них 17,6 % — на счетах, владельцем которых определен региональный оператор, 10,1 % — на собственных счетах), собственники помещений 2 % домов не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта.

7. За период действия Программы, с 2014 года по 31 декабря 2017 года, количество МКД, собственники которых приняли решения об изменении способа формирования ФКР, составило 534 дома.

Решений об изменении способа формирования ФКР собственниками помещений МКД, на которых были выполнены работы капитального ремонта общего имущества, не принималось.

8. За период действия Региональной программы (по состоянию на 01.01.2018) на все счета ФКР от собственников помещений многоквартирных домов поступило 8 601 985,2 тыс. руб. (4 250 714,8 тыс. руб., или 49,4 %, — на общий счет регионального оператора; 4 351 250,5 тыс. руб., или 50,6 % — на специальные счета). Общий объем задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт по состоянию на 01.01.2018 по всем счетам составляет 958 503,2 тыс. руб.

Уровень собираемости взносов составил по общему счету регионального оператора 88,7 %, по специальным счетам — 89,3 %, при этом собираемость взносов по МКД, помещения в которых являются государственной собственностью, составляет только 51,7 %.

9. Полномочиями по выполнению функций регионального оператора по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области наделена некоммерческая организация «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 13.11.2013 № 490-п.

Средства на административно-хозяйственные расходы и государственная поддержка на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имуще-

ства в МКД предоставляются Фонду из областного бюджета в форме субсидий (103 596 тыс. руб. и 24 562,1 тыс. руб. соответственно в 2017 году).

При этом конкретные цели предоставления субсидий и объемы субсидий на каждую из целей определяются не законом об областном бюджете, а соглашениями, что не соответствует Порядку определения объема и предоставления субсидий (утвержден постановлением администрации Новосибирской области от 28.12.2009 № 495-па).

10. По состоянию на 01.01.2018 региональным оператором открыто 2 249 счетов в кредитных организациях для формирования фонда капитального ремонта (из них 77 % в Сибирском банке ПАО Сбербанк ОСБ).

Общий объем поступивших процентов на размещенные в депозите временно свободные денежные средства фонда капитального ремонта за 2014—2017 годы (по состоянию на 01.01.2018) составил 230 041,9 тыс.руб., в т. ч. по общему счету регионального оператора — 184 641,9 тыс. руб., по специальным счетам, владельцем которых является региональный оператор, — 45 400,6 тыс. руб.

11. За период действия процедуры отбора подрядных организаций, утвержденной постановлением Правительством РФ от 01.07.2016 № 615, из реестра квалифицированных организаций исключено 28 подрядных организаций.

Реестр квалифицированных подрядных организаций по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД действующий на 01.04.2018 включает 205 организаций.

12. Краткосрочный план на 2014—2016 годы (с предельным сроком завершения работ в 2017 году), утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 14.07.2014 № 266-п, актуализирован 15 раз. В результате плановое количество ремонтируемых домов сократилось на 21,3 %, элементов вида работ — на 25,2 %, объем расходов на выполнение капитального ремонта — на 29,6 %.

Краткосрочный план на 2017—2019 годы (с предельным сроком завершения работ в 2019 году), утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 18.10.2016 № 337-п, актуализирован 6 раз, были увеличены значения плановых показателей по количеству ремонтируемых домов на 78,4 %, элементов вида работ — на 45,4 %, объема расходов на выполнение работ — на 36 %.

13. За период реализации Региональной программы капитального ремонта (2014—2017 годы) по заключенным договорам выполнено 3 835 элементов вида работ в 1 547 МКД на общую сумму 4 550 659,6 тыс. руб., из них за 2017 год — 1 436 элементов вида работ (99,7 % к плану) в 680 МКД (100 % к плану) на общую сумму 1 867 938,4 тыс. руб. (91,2 % к плану).

В разрезе видов работ произведен капитальный ремонт крыш в 674 МКД, подвальных помещений в 304 МКД, фасадов в 172 МКД, фундаментов в 4 МКД, лифтового оборудования в 90 МКД, внутридомовых инженерных сетей 2 591 элемент вида работ в 1 547 домах.

14. Основная доля средств, направленных на проведение капитального ремонта, приходится на собственников помещений МКД — 3 910 408,7 тыс. руб. (85,9 %).

Государственная и муниципальная поддержка составляет за счет средств:

областного бюджета — 303 215,1 тыс. руб. (6,7 %);

ГК Фонд реформирования ЖКХ РФ — 144 821,9 тыс. руб. (3,2 %);

местных бюджетов — 192 213,9 тыс. руб. (4,2 %).

Кроме того, за счет средств ГК Фонд реформирования ЖКХ РФ в 2018 году направлено 7 874 тыс. руб. (в качестве возмещения затрат за проведение энергоэффективного капремонта, выполненного в 2017 году).

15. Порядок принятия решения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, условия, порядок предоставления и методику расчета, утвержденные постановлением Правительства Новосибирской области от 15.05.2014 № 201-п предусматривает, что средства государственной поддержки перечисляются органам местного самоуправления, а не товариществам собственников жилья; жилищным, жилищно-строительным кооперативам; управляющим организациям, что не соответствует статье 191 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 15 Закона области № 360-ОЗ «О капитальном ремонте».

16. В результате комиссионных проверок 28 многоквартирных домов в 7 муниципальных образованиях Новосибирской области, на которых выполнялись работы капитального ремонта общего имущества, установлено:

— большая часть договоров на выполнение СМР исполнена с нарушением сроков (28 договоров из 30). Фондом ЖКХ НСО предъявлены претензии к подрядчикам на общую сумму 3 505,6 тыс. руб.;

— комиссией установлен ряд отклонений от проекта по креплению воронок ливневой системы; креплению листов профнастила на кровле, устройству створок слуховых окон, заполнению отверстий в местах пересечения инженерных сетей перекрытий и перегородок;

— ряд работ по капитальному ремонту выполняется не в полном объеме (замена стояков инженерных сетей, проходящих через квартиры, в связи с отказом собственников в допуске к ним) и др.

17. Выборочная оценка состояния многоквартирных домов, в которых капитальный ремонт общедомового имущества выполнен в 2014—2016 годах показала, что в 86 % случаев проведенного опроса дана положительная оценка качества проведенного ремонта. В ряде случаев претензии управляющих организаций на качество выполненных работ подрядчиками приняты, часть из которых приступили к исправлению недостатков, при этом имеют место случаи, когда подрядные организации уstraняются от исправления некачественно выполненных работ.

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

— в проекте закона об областном бюджете субсидии на административно-хозяйственные расходы Фонда ЖКХ НСО предусматривать отдельно от субсидий на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

— привести Порядок принятия решения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с действующим законодательством;

— принять меры по обеспечению сбалансированности Региональной программы капитального ремонта (определению источников финансирования, необходимых для выполнения всех запланированных на 2014—2043 годы работ) с учетом установленного минимального размера взносов на капитальный ремонт, нормативов стоимости работ, объемов государственной и муниципальной поддержки.

Для устранения выявленных нарушений и недостатков объектам контроля направлены представления Контрольно-счетной палаты Новосибирской области.