

О реализации механизмов ресурсного обеспечения капитального ремонта МКД на региональном уровне

(выступление заместителя Губернатора области Епанешникова А.В. на Всероссийском совещании «Строительство энергоэффективных домов и совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством в целях создания благоприятных условий проживания граждан», г.Томск, 29-30 марта 2012 года)

Характеристика жилищного фонда Ярославской области.

К 2007 году в целом по области почти половина жилищного фонда имела износ от 31 до 65 процентов. Некоторые дома не ремонтировались по 40-50 лет.

Более 70 процентов жилых зданий в области построены до 1970 года, из них 15 процентов - до 1920 года, а 20 процентов - в период 1921-1945 годов. В период массовой застройки, начиная с 1970

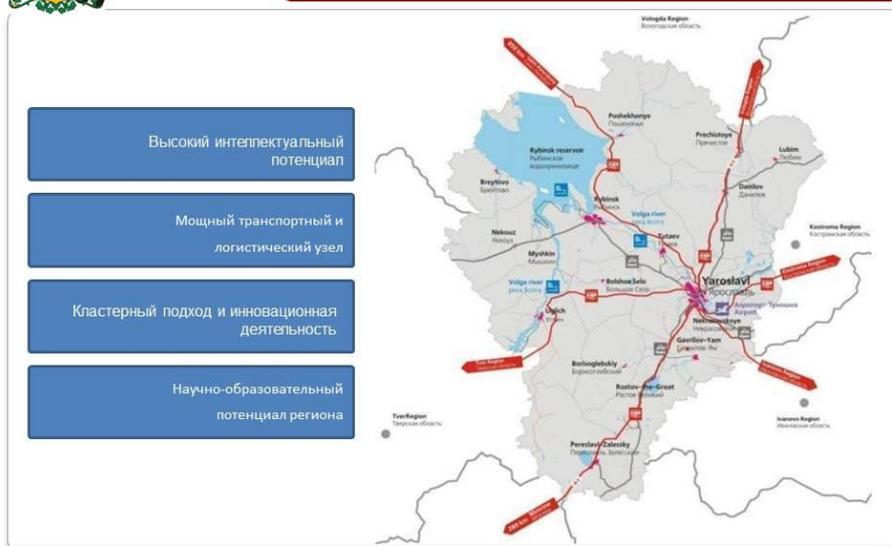
года, возводились дома массового индустриального домостроения, которые к настоящему времени имеют износ свыше 60 процентов.

Для предотвращения ветшания жилищного фонда необходимо было ежегодно капитально ремонтировать 1,0-1,5 процента от общей площади жилья, то есть порядка 300-450 тысяч квадратных метров.



Правительство
Ярославской области

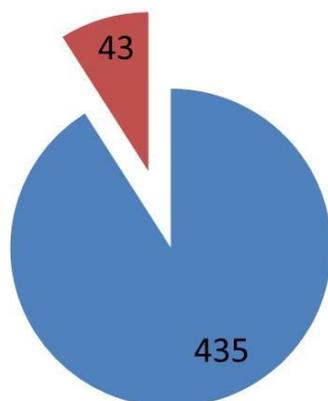
Ярославская область – центр Верхневолжья



Правительство
Ярославской области

Объем капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области за 2001-2007гг

тыс. кв. метров



■ ежегодная потребность проведения капитального ремонта
■ фактически ежегодно ремонтировалось

Фактически же вплоть до 2008 года ремонтировалось порядка 0,1- 0,2 процента жилья в год, или в десять раз меньше реальной потребности (диаграмма на слайде).

С 2008 года капитальный ремонт жилья и ликвидация аварийного жилищ-

ного фонда области осуществляется в соответствии с утвержденными Правительством области региональными адресными программами с привлечением средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ.

За 2008-2011 годы за счет субсидий, поступающих из государственной корпорации в бюджет области, было расселено 66,22 тыс. кв. метров аварийного жилья. Объемы затрат составили около 2,077 млрд. рублей, в том числе средства Фонда в сумме 1,524 млрд. рублей, средства областного бюджета в сумме 180,149 млн. рублей, средства бюджетов муниципальных образований – участников программ в сумме 372,929 млн. рублей. Около **4 тыс. человек** улучшили свои жилищные условия, получив благоустроенные квартиры в новостройках.



В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» Фонд подлежит ликвидации с 01 января 2015 года. Поскольку основная доля финансовых средств, направляемых на мероприятия по переселению, — это средства именно

государственной корпорации, прекращение существования Фонда снизит темпы ликвидации аварийного жилья.

Исполнение программ по переселению в 2011 году не решило полностью проблему ликвидации аварийного жилья на территории области. Следует отметить, что признание жилья аварийным или непригодным для проживания — это непрерывный процесс. С учетом стремительных темпов признания домов аварийными остаётся острой проблема расселения таких домов на территории Ярославской области. В последние годы площадь жилья, признаваемого аварийным, составляет около 30-34 тыс. кв. метров в год (в основном это деревянные здания, кирпичные здания постройки до 1917 года, дома некапитального характера, построенные для временного проживания). И в то же время темпы расселения аварийного жилья (менее 20 тыс. кв. метров в год) ниже темпов увеличения объемов аварийного жилья. Таким образом, для сведения объемов аварийного жилья к допустимому минимуму необходимо расселять до **50 тыс. кв. метров в год**.

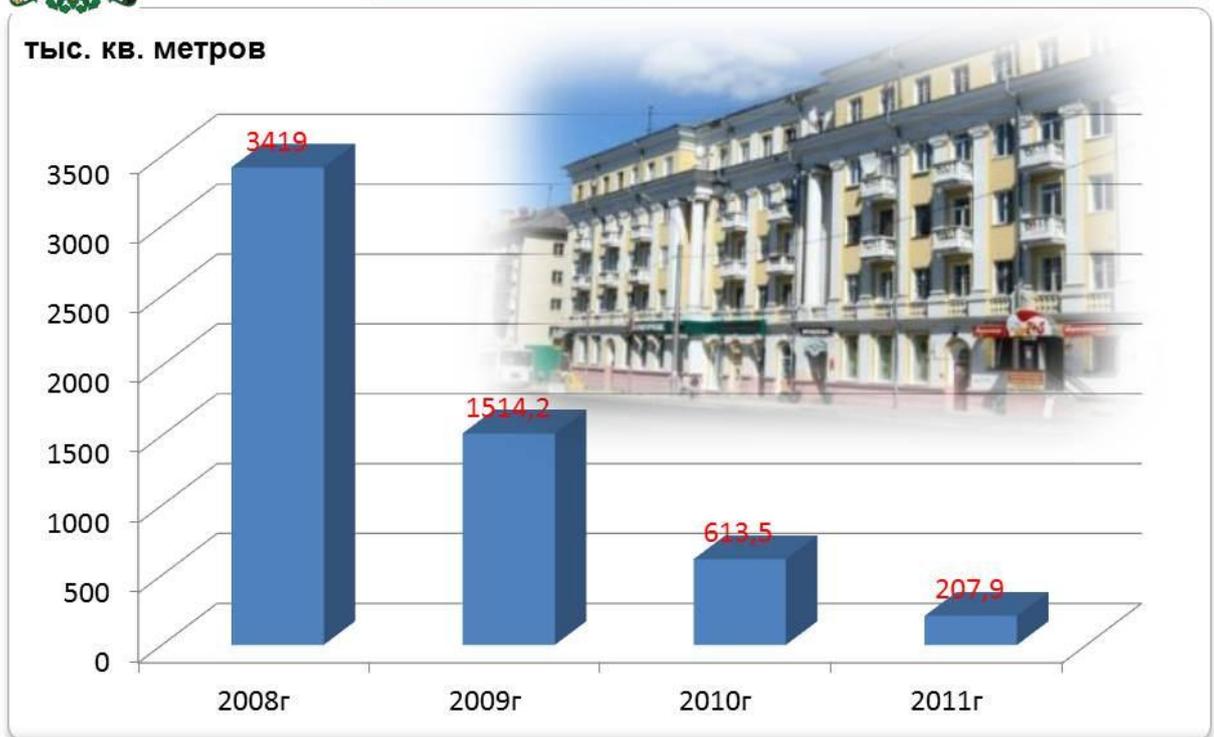
Поставленная задача снизить темпы ветшания жилищного фонда и повысить безопасность проживания граждан начала решаться только с 2008 года.

Масштабность проведенных только в 2008 - 2009 годах работ почти в 30 раз превышает объем капитального ремонта, проведенного за период 2006-2007 годов.



Правительство
Ярославской области

Объем капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области за 2008-2011 гг



5

Благодаря привлечению существенных объемов федерального финансирования за 4 года проведен капитальный ремонт более 2 тыс. многоквартирных домов общей площадью 5,8 млн. кв. метров, что составляет более 24 процентов от всего многоквартирного жилищного фонда, расселена значительная часть (85 тыс. кв.м.) ветхого и аварийного жилищного фонда.

Вместе с тем, несмотря на проведенную масштабную работу по ремонту многоквартирных домов, исходя из существующего уровня износа жилищного фонда, площадь многоквартирных домов, требующих капитального ремонта, и не включенных в программы капитального ремонта в рамках Федерального закона №185-ФЗ, составляет более 8,5 млн.кв.м, или около 38 % жилищного фонда области. Таким образом, процент износа жилищного фонда практически не снизился по причине того, что в основном проводился только выборочный капитальный ремонт без элементов реконструкции и модернизации жилищного фонда.

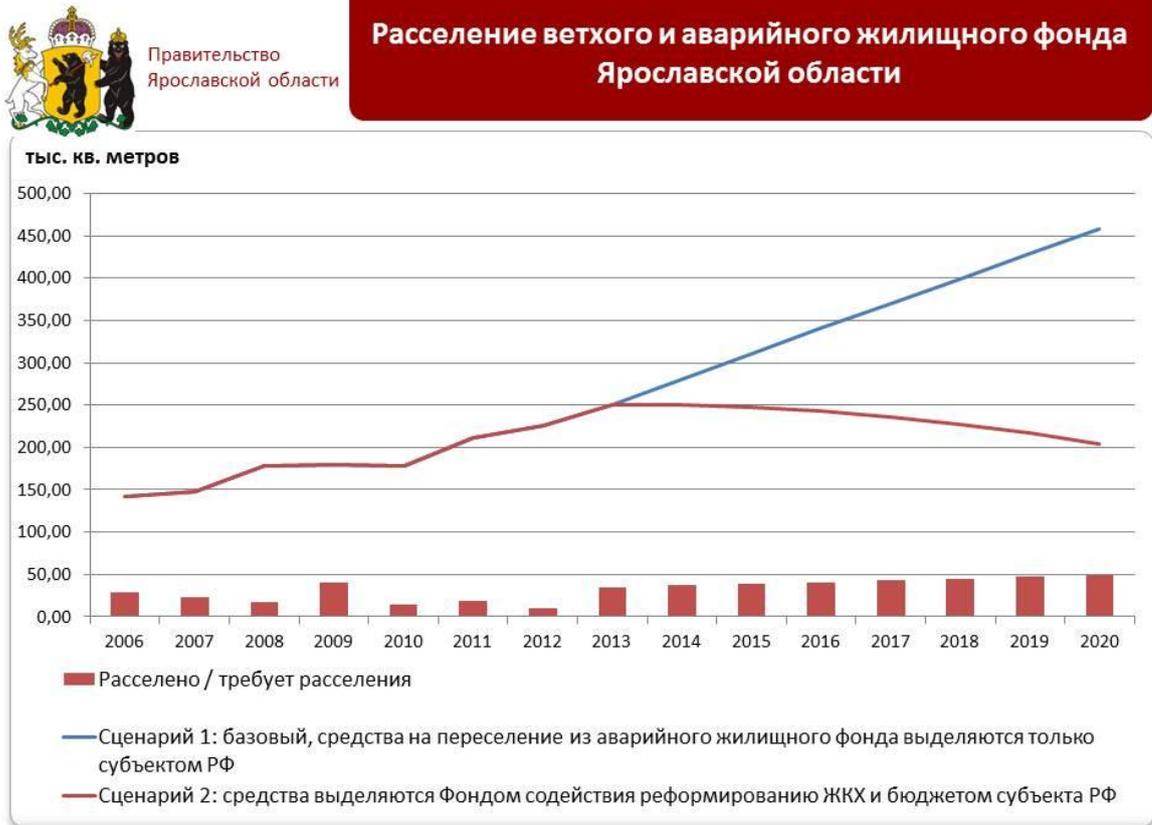
В настоящее время потребность в финансовых средствах для проведения комплексного ремонта указанных многоквартирных домов, в том числе с внедрением современных ресурсосберегающих технологий и материалов, а

также установки приборов учета потребления ресурсов составляет порядка 50 млрд. рублей.

В год необходимо ремонтировать не менее 1300 тыс. кв.м. на сумму порядка 1,5 млрд. рублей.

При этом темпы сокращения ветхих многоквартирных домов также должны быть на уровне 35-50 тыс. кв.м.

В то же время в результате реализации мероприятий по переселению граждан в 2011 году, осталось не обеспеченным финансовыми источниками расселение 53,5 тыс. кв. метров аварийного жилья, признанного до 01.01.2010.



6

Стоимость одного квадратного метра, учитываемая при расселении, устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации и составляет в настоящее время 31 950 рублей за 1 кв. метр.

Таким образом, потребность в средствах для расселения жилищного фонда области, признанного аварийным до 01.01.2010, составляет около 4,9 млрд. рублей.

В 2012 году реализуются мероприятия региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Ярославской области и региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Ярославской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства.

В рамках указанных программ планируется переселить 406 человек из 193 жилых помещений общей площадью 6306,06 кв. метров аварийного жилья. Объем затрат составит всего 201,479 млн. рублей, в том числе средства

Фонда в сумме 130,537 млн. рублей, средства областного бюджета в размере 33,442 млн. рублей, средства местных бюджетов – 37,5 млн. рублей.

В рамках региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Ярославской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 2012 году планируется строительство в с.п. Песочное Рыбинского муниципального района многоквартирного жилого дома с применением возобновляемых источников энергии. На эти цели из Фонда планируется выделить 15,8 млн. рублей. Будут применены следующие технологии:

- материал стен – пенобетон;
- заливка пенобетонных перекрытий;
- окна ПВХ с энергосберегающей пленкой;
- приточно-вытяжная система вентиляции с рекуперацией тепла;
- поквартирное регулирование системы отопления по уровню температуры внутреннего воздуха;
- горячее водоснабжение – от теплового насоса;
- для освещения внутри квартир будут использоваться энергосберегающие лампы;
- освещение в местах общего пользования будет осуществляться от фотоэлектрических панелей, устанавливаемых на кровле здания;
- в местах общего пользования будут установлены датчики движения.

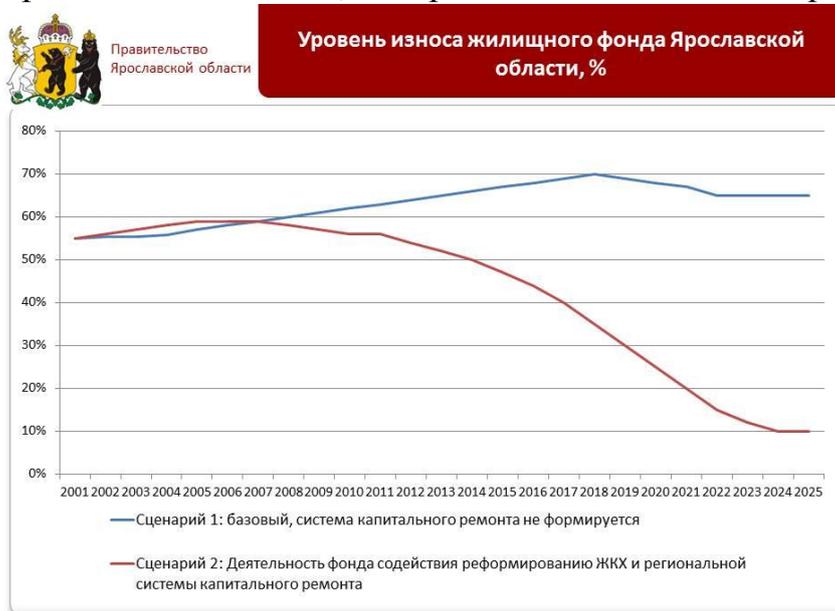
По предварительным расчетам реализация проекта будет способствовать снижению расходов семьи на оплату жилищно-коммунальных услуг. Данный проект энергоэффективного дома планируется к широкому применению в жилищном строительстве на территории Ярославской области.

Социально направленная работа по заинтересованности населения жить в энергоэффективном доме, снизить бремя платежей позволит применить более эффективный механизм комплексного развития территории с реализацией высокотехнологичных проектов. При этом финансовым источником ликвидации ветхих жилых домов и кварталов будут проекты развития застроенных территорий с привлечением частных инвестиций. В городе Ярославле заключено договоров на развитие участков площадью 213,5 тыс.кв.м. Примером успешной реализации проекта является территория, ограниченная улицами Чехова, Кудрявцева, Тургенева, Углическая, застройщик ООО «Тор», площадь участка 18 тыс.кв.м.

Кроме того в Ярославской области активно разворачиваются крупные проекты комплексного освоения территорий, в том числе на земельных участках, расторгнутых совместно с Фондом содействия развитию жилищного строительства. Эти участки расположены в непосредственной близости к городу Ярославлю, например участок площадью 73 га у д.Ченцы. Всего в рамках комплексного освоения территорий застраиваются участки площадью более 200 га с общим объемом планируемого ввода жилья около 700 тыс. кв.м. Развитие данных участков будет способствовать снижению стоимости жилья в городе Ярославле и, таким образом, удешевит мероприятия по расселению аварийного жилья.

Внедрение механизмов ресурсного обеспечения капитального ремонта МКД на региональном уровне в целях снижения его ветшания и аварийности

Правительством области было принято решение об учреждении Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, который был создан в декабре 2010 года.



Основными задачами Регионального фонда являются отработка механизмов перехода на долгосрочные программы капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением кредитных ресурсов и накопительного принципа формирования Регионального фонда в целях снижения износа жилищного фонда области.

Условиями проведения капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением средств Регионального фонда являются обязательное участие населения в оплате стоимости капремонта, софинансирование областного и местных бюджетов, а также реализация энергоэффективных технологий и применение современных материалов.

Разумеется, мы заранее знали и прорабатывали механизм привлечения кредитных ресурсов, так как решить такую масштабную задачу по поддержанию жилищного фонда области в безопасном для проживания граждан состоянии только за счёт вышеперечисленных источников и разовых вливаний невозможно.

В сентябре 2011 года между Правительством Ярославской области, государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунальным хозяйством и открытым акционерным обществом «Сбербанк России» было подписано соглашение о сотрудничестве, целью которого является организация взаимодействия сторон в сфере формирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения качества жилищно-коммунальных услуг, эффективности и надёжности функционирования жилищно-коммунального комплекса, финансирования проектов капитального ремонта, модернизации и реконструкции многоквартирных домов и объектов коммунальной инфраструктуры.

Существующими темпами без создания такой системы невозможно достичь баланса объемов ремонта и темпов ветшания жилищного фонда, поз-

воляющего обеспечить безопасность и комфортность проживания граждан. Вместе с тем, создание накопительной системы должно сопровождаться реализацией механизмов обеспечения прозрачности ее функционирования и прохождения денежных потоков.

Создание региональной системы информационно-расчетных центров Ярославской области.

Для введения ежемесячной платы за капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, необходимо создать базу по всем многоквартирным домам области, на основании которой можно было бы определить масштабы капитального ремонта.

В этих целях и во исполнение поручения Президента Российской Федерации в Ярославской области завершается работа по созданию региональной системы информационно-расчетных центров Ярославской области.

В настоящее время утверждена Концепция создания региональной системы информационно-расчетных центров Ярославской области, в соответствии с которой все управляющие компании региона передают в шесть информационно-расчетных центров, существующих на территории Ярославской области, информацию об управляющих компаниях, об электронных паспортах многоквартирных домов, о расчётах с потребителями жилищно-коммунальных услуг.

Вся информация по области поступает в информационно-расчетный центр г. Ярославля.

На сегодняшний момент в региональной базе данных содержится информация о 70 % всех многоквартирных домов, а к концу года планируется получить информацию о всех МКД Ярославской области.

В первую очередь пользователем данной базы данных является Региональный фонд и население, так как при принятии изменений в Жилищный кодекс по региональным системам капитального ремонта многоквартирных домов и переходе к накопительной системе, учет денежных средств необходимо будет вести не только по каждому дому, но и по каждому лицевому счету.

Для эффективного использования этой информации Региональным фондом разрабатывается программное обеспечение по учету средств населения и планированию капитального ремонта на долгосрочную перспективу.

Также в планах Регионального фонда на 2012 год участие в научно-исследовательских разработках новых энергоэффективных строительных материалов и технологий.

Так, в частности, с участием ОАО «Русские краски» и Ярославского технического университета в настоящее время проводится научно-техническая работа по созданию фасадных красок с теплоизоляционным эффектом. После окончания данных работ Региональный фонд планирует использование данных технологий при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Переход на обязательные платежи на капитальный ремонт должен быть начат с добровольных.

Попечительским советом Регионального фонда утверждено Положение о порядке накопления, учёта и использования добровольных денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, проводимый с участием средств Регионального фонда.

Согласно Положению решение о накоплении денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, проводимый с участием средств Регионального фонда, принимается собственниками на общем собрании. Протокол общего собрания содержать сведения:

- о видах работ по капитальному ремонту;
- о размерах денежных средств, требуемых на указанные работы;
- о графике накопления средств;
- о размере обязательной ежемесячной платы собственников помещений в многоквартирном доме, предназначенной для обеспечения финансирования капитального ремонта;
- о сроках проведения капитального ремонта.

Накопление Региональным фондом средств собственников многоквартирного дома осуществляется на основании договора, заключенного с организацией, осуществляющей управление таким многоквартирным домом.

Срок действия договора о накоплении не может составлять более 5 лет.

Для накопления и учета денежных средств, предназначенных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Региональный фонд открывает депозитные счета в Российских кредитных организациях по согласованию с попечительским советом Регионального фонда.

Плата за капитальный ремонт вносится лицами, осуществляющими управление такими многоквартирными домами, на депозитный банковский счет Регионального фонда ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, включенного в региональную систему капитального ремонта, решения о проведении капитального ремонта средства, сформированные за счет платежей собственников помещений в этом многоквартирном доме, направляются на оплату работ, услуг по проведению капитального ремонта в соответствии с указанным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Накопленные денежные средства с депозитного счета перечисляются на специальные расчетные счета лицам, осуществляющим управление таким многоквартирным домом.

В качестве мотивации граждан к принятию решений о добровольном дополнительном финансировании капитального ремонта многоквартирных домов предполагается установление порядка приоритетного финансирования из регионального фонда многоквартирных жилых домов, собственники помещений в которых приняли решение о добровольном финансировании.

О законопроекте «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Для эффективности реализации ресурсного обеспечения наработанных механизмов обеспечения капитального ремонта мы поддерживаем данный законопроект, он ожидаемый и необходимый.

Но даже с организацией региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов для населения затраты на оплату работ по капитальному ремонту остаются значительными.

По предварительным расчётам, чтобы обеспечить снижение износа жилищного фонда области, требуется ежегодно порядка 1,5 млрд.рублей, в связи с чем размер ежемесячного платежа на капитальный ремонт с собственников помещений в МКД составит более 10 рублей с 1 кв. м, что при существующем уровне доходов самостоятельно оплатить большинству собственников не под силу.

В случае включения затрат на капремонт в региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, нагрузка на областной бюджет по предоставлению субсидий и льгот на оплату ЖКУ увеличится в среднем на 20 %. По Ярославской области эта сумма составит порядка 500 млн.рублей на 2013 год.

Поэтому без участия федерального финансирования региональной системе капитального ремонта не обойтись.

Также считаю необходимым внести изменения в действующие нормативные правовые акты в части обеспечения социальной защиты малообеспеченных граждан при оплате капитального ремонта.

Кроме того, просьба ускорить разработку подзаконных нормативных правовых актов в части методического обеспечения организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, определения порядка установления размера платы за капитальный ремонт, порядка установления минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт.

Учитывая, что данный федеральный закон вступает в силу только с 2013 года, считал бы целесообразным разработать на 2012 год временные рекомендации по применению схем финансирования капитального ремонта МКД (накопительная, кредитная, смешанная).

Считаю необходимым закрепить на федеральном уровне порядок ускоренного (или разового) внесения платежей на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников.

Предлагаю внести в законопроект следующие изменения:

(представлены на слайде)

1. Пункт 2 части 1 статьи 1 дополнить пунктами 8^б и 8^в следующего содержания:

«8^б) определение порядка сбора добровольных платежей граждан на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

8⁷) *формирование механизмов первоочередного включения в региональную программу капитального ремонта тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли решение о внесении добровольных платежей на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»;*

2. В пункте 5 части 1 статьи 1 проекта пункт 1 части 2 статьи 154 изложить в следующей редакции:

«1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом;
- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Комментарии к предложениям:

Предложение 1.

В полномочиях ОГВ субъекта указанные полномочия отсутствуют.

Предложение 2.

Действующая формулировка не обеспечивает прозрачности платы за содержание и ремонт жилого помещения, в связи с чем зачастую управляющие компании большую часть платы за содержание и ремонт расходуют на работы по управлению МКД в ущерб работам по содержанию и текущему ремонту МКД, что, в конечном счёте, приводит к невыполнению даже минимально необходимого объёма работ и невозможности обеспечения надлежащего содержания жилищного фонда и безопасного проживания граждан.