

РЕКОМЕНДАЦИИ

**по итогам выездного заседания комиссии Общественной палаты
Ленинградской области по ЖКХ, строительству, транспорту и дорогам
на тему:
«О ходе выполнения региональной программы капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах расположенных на
территории Ленинградской области на 2014-2043гг.»**

г. Выборг,
ул. Советская, дом 12
(здание администрации), каб. № 18

16 мая 2019 года,
12.00-14.30

Комиссия Общественной палаты Ленинградской области по ЖКХ, строительству, транспорту и дорогам (далее – Комиссия) провела заседание, на котором рассмотрела тему «О ходе выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах расположенных на территории Ленинградской области на 2014-2043гг.», утвержденную постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 г. № 508.

Комиссия отмечает, что региональная программа была разработана во исполнение закона Ленинградской области от 29.11.2013 г. № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – Закон № 82-оз). В соответствии с Законом № 82-оз состоялся организационный период, уполномоченным органом Правительства Ленинградской области - Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области учреждена некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее - Фонд капитального ремонта) для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, также определен орган, осуществляющий постоянный мониторинг за состоянием многоквартирных домов в лице Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Прошло пять сложных лет выполнения новых подходов со стороны государственной власти по улучшению содержания общего имущества в многоквартирных домах. За этот период систематизирована работа с органами

местного самоуправления, лицами, осуществляющими управление в многоквартирных домах или оказание услуг по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

В Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области регулярно поступает информация о состоянии 16268 многоквартирных домов, общей площадью 37402,2 тыс.м² (44% многоквартирных домов сосредоточены на территории Всеволожского (23%) Гатчинского (11%) и Выборгского (10%) районов Ленинградской области).

Вызывает обеспокоенность содержание жилого фонда в связи с тем, что 76% его построено до 2000 года, в том числе 56% построено в 1971-1995 годах. В период с 2014 года в рамках реализации программы проведен выборочный ремонт в 2460 многоквартирных домах, по плану 2019 года намечается ремонт в 453 многоквартирных домах, что явно недостаточно, так как 25% многоквартирных домов имеют степень износа 41-70%, а степень износа свыше 70% - 3% многоквартирных домов. Наиболее неблагоприятная обстановка с состоянием жилищного фонда складывается в Сланцевском и Ломоносовском районах (20% и 16% жилищного фонда соответственно имеет износ 70%). В 2018 году пополнился аварийный фонд на 0,5%, что потребует значительных средств на его расселение и снос.

Членов Комиссии тревожит степень износа несущих конструкций зданий:

1) фундаменты – степень износа более 40% у 36% многоквартирных домов. Наибольшее количество таких фундаментов в Тосненском (23%), Приозерском (14%) и Выборгском (14%) районах;

2) крыши – у 48% многоквартирных домов (4718) степень износа составляет более 40%; 36% крыш требуют капитального ремонта. У 301 многоквартирного дома степень износа крыш составляет более 70%. Наибольшее их количество в Волховском (51), Лужском (48), Выборгском (28), Сланцевском (23), Тосненском (21), Подпорожском (19) и Приозерском (18) районах.

Кричащая ситуация в 168 многоквартирных домах по кровлям, степень износа которых составляет более 70%. Наибольшее их количество в городе сосновый Бор (30), в Ломоносовском (27), Киришском (19), Волховском (15) районах;

3) фасады – комфортную среду проживания невозможно создать без капитального ремонта фасадов многоквартирных домов, 49% которых имеют степень износа более 40%, из них в 133 многоквартирных домах износ составляет более 70%. Это, в первую очередь, относится к Тосненскому (35), Волховскому (27) и Ломоносовскому районам;

4) балконы – состояние балконов у 254 многоквартирных домов грозит обрушением и может привести к трагическим последствиям.

Крайне неблагоприятная ситуация сложилась с техническим состоянием лифтов, 670 из 5555 требуется замена. Большая часть лифтов сосредоточена во

Всеволожском (210), Тихвинском (104), Кингисеппском (103), Тосненском (55) и Гатчинском (54) районах.

Вызывает беспокойство Комиссии состояние инженерного оборудования многоквартирных домов Ленинградской области. Износ систем теплоснабжения от 41% до 60% имеет 35% жилищного фонда (3316 многоквартирных домов), а свыше 60% - 21% (1995 многоквартирных домов).

Фактически картина еще более тревожная, так как анализ сделан без учета 7109 многоквартирных домов из 16268. Вызывает опасение за нормальное теплоснабжение город Сосновый Бор, Гатчинский, Выборгский и Подпорожский районы.

Аналогичная ситуация складывается и с горячим водоснабжением.

Требуется срочный ремонт в 1950 многоквартирных домах, где износ систем холодного водоснабжения составляет более 60% и в 2137 многоквартирных домах где износ систем водоотведения составляет более 60% (22% жилищного фонда). Неблагоприятные районы – Гатчинский (125) и город Сосновый Бор (108).

Также в 30% многоквартирных домов (5439) требуется ремонт систем электроснабжения.

Председателем Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области отдельно была выделена проблема, связанная с тем, что объем принятых обязательств по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусмотренных на 30-летний период Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденной в 2013 году, превышает планируемое финансирование за счет взносов на капитальный ремонт и средства областного бюджета, направляемые на данные цели.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации краткосрочные планы составляются строго в соответствии с региональной программой и исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора (п.7.1. ст. 168 ЖК РФ). Однако, решение о переносе сроков выполнения видов работ на более поздний период возможно только по решению общего собрания собственников, что в большинстве случаев не представляется возможным.

Было высказано предложение о необходимости внесения изменений в ч.4 ст.168 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающее предоставление возможности субъектам Российской Федерации один раз в 5 лет вносить изменения в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Заслушав выступления председателя Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области Тимкова А.М., представителей Фонда

капитального ремонта, Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, представителей от муниципальных районов Комиссия рекомендует:

1. Губернатору Ленинградской области:

1.1. Поручить уполномоченному органу - Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области совместно с органами местного самоуправления Ленинградской области, управляющими компаниями проанализировать фактическое состояние общего имущества жилищного фонда, расположенного на территории Ленинградской области и подготовить предложения на заседание Правительства Ленинградской области о мерах по ликвидации допущенного отставания по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

1.2. Обратить внимание Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на слабую исполнительскую дисциплину при мониторинге состояния жилищного фонда в Ленинградской области со стороны органов местного самоуправления, управляющих компаний и Фонда капитального ремонта;

1.3. Рассмотреть возможность внесения изменений в Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденный Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.12.2017 года № 625 в части уменьшения нормы собираемости взносов на капитальный ремонт при пересмотре срока капитального ремонта в случае угрозы безопасности для населения, проживающего в многоквартирном доме, а также включения в состав комиссии по установлению необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта с правом решающего голоса представителя органов местного самоуправления муниципального района Ленинградской области, на территории которого расположен многоквартирный дом;

3. В случае недостаточности взносов на капитальный ремонт и предусмотренных средств областного бюджета, направляемых на данные цели, увеличить финансирование принятых обязательств по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусмотренных на 30-летний период Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области с целью выполнения краткосрочных планов по капитальному ремонту.

2. Комитету государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области:

2.1. Усилить взаимодействие с органами местного самоуправления в части обеспечения предоставления информации о техническом состоянии по всем многоквартирным домам.

3. Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области:

3.1. Обеспечить оперативность, объективность и полноту информации, представляемой в Правительство Ленинградской области о выполнении мер, направленных на сокращение отставания утвержденной краткосрочной и долгосрочной программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, с целью влияния на ход ее выполнения.

3.2. Усилить контроль за деятельностью Фонда капитального ремонта, добиться качественного проведения конкурсов на основе грамотно подготовленных условий, а в дальнейшем выполнение в установленные сроки капитального ремонта объектов, включенных в план капитального ремонта очередного года, а также разработать рекомендации по разграничению обязанностей подрядчика и управляющей организации при сдаче дома в капитальный ремонт;

3.3. Укрепить Фонд капитального ремонта профессиональными кадрами, способными тщательно контролировать ход выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области;

3.4. Регулярно рассматривать ход капитального ремонта на выездных совещаниях в районах с участием заинтересованных лиц;

3.5. Проанализировать результативность освоения средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, сосредоточенных на счете Фонда капитального ремонта и на специальных счетах;

3.6. Закрепить за муниципальными районами представителя из числа руководства Фонда капитального ремонта для оперативного решения вопросов, возникающих в ходе выполнения работ по капитальному ремонту;

3.7. При замене внутридомовых систем электроснабжения обеспечить отдельный учет потребления электричества на общие нужды; при замене внутридомовых инженерных сетей в обязательном порядке включать установку автоматических приборов учета и автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов в соответствии с законодательством об энергосбережении;

3.8. Проводить конкурсы по выбору подрядной организации территориально по каждому району, желательно по каждому поселению отдельно, что может существенно сократить сроки и качество проведения капитального ремонта;

3.9. Согласовывать с ресурсоснабжающими организациями (особенно по электрическим сетям), а также с собственниками помещений и управляющими организациями проекты реконструкции внутридомовых инженерных сетей;

3.10. Учитывать предложения управляющих организаций и собственников помещений о возможности выполнения комплексного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3.11. При формировании краткосрочных планов включать замену лифтов по истечении нормативного срока эксплуатации лифтов без дополнительных условий, а также включать в капитальный ремонт фасадов, замену окон, козырьков и балконов, имеющих дефекты;

3.12. Рассмотреть возможность включения данных доклада о техническом состоянии многоквартирных домов в перечень обязательных критериев, влияющих на результаты рассмотрения заявления в ходе заседаний комиссии по установлению необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта в соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.12.2017 года № 625;

3.13. Рассмотреть вопросы:

а) о расширении списка ограничений для субъектов предпринимательской деятельности по участию в реализации региональной программы по капитальному ремонту и включению в реестр недобросовестных подрядчиков тех, по результатам работы которых были обращения и заявления о нанесенном ущербе имуществу собственников в процессе производства работ и установлении порядка;

б) об установлении процедуры по внесению в реестр недобросовестных подрядчиков (учредителей и руководителей предприятий), указанных в подпункте «а» настоящего пункта;

в) о сокращении срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленного статьей 5-1 Закона № 82-оз;

3.14. Рассмотреть вопрос о необходимости сокращения срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленного статьей 5-1 закона Ленинградской области от 29.11.2013 года № 82-оз.

4. Органам местного самоуправления Ленинградской области:

4.1. Наладить взаимодействие с Фондом капитального ремонта, Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области, Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и не допускать срыва предоставления информации Комитету государственного

жилищного надзора и контроля Ленинградской области на территории муниципальных районов в разрезе поселений;

4.2. Совместно с управляющими компаниями ликвидировать задолженность собственников помещений в многоквартирных домах по взносам на капитальный ремонт.

5. Региональному оператору:

5.1. Усилить работу по информированию и взаимодействию с собственниками помещений в многоквартирных домах при проведении работ по капитальному ремонту.

6. Общественной палате Ленинградской области:

6.1. Обеспечить контроль за исполнением настоящих рекомендаций и вернуться к рассмотрению данного вопроса в 2020 году.

Данные рекомендации приняты Комиссией единогласно, что отражено в протоколе проведения выездного заседания.

Председатель Комиссии
по жилищно-коммунальному хозяйству,
строительству, транспорту и дорогам



Ю.В. Соколов