



Создание Регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Омской области

Фонд капитального ремонта МКД Омской области

Оценка текущей ситуации. Фактические показатели капитального ремонта жилищного фонда *

ТЫС. КВ.М.

Показатели	2008	2009	2010	2011
Общая площадь жилищного фонда Омской области	42 765	43 817	44 417	44 974
Темпы роста относительно предыдущего года	0,65%	2,46%	1,37%	1,25%
Общая площадь жилищного фонда, требующая капитального ремонта **	1 711	1 753	1 777	1 799
Общая площадь жилищного фонда фактически отремонтированного (при содействии Фонда реформирования ЖКХ)	1 112	1 877	57	196
Недоремонт жилищного фонда	599	-	1 720	1 603
Объем средств (за счет всех источников), млн.руб.	771,4	2 039,7	177,5	231
Средняя стоимость КР м2, руб.	693	1 086	3 107	1 178

**В 2012 году планируется отремонтировать 177 МКД общей площадью 414 тыс. кв.м. на сумму 490,1 млн. рублей*

***Для оценки объема недоремонта жилого фонда принят срок 25 лет (100%). В случае, если бы объемы ремонтов МКД осуществлялись в размере 4% (100%/25) от общей площади жилфонда в год, то соответственно один раз в 25 лет каждый дом был бы отремонтирован. После введения Жилищного кодекса Российской Федерации с 2005 года данное соотношение не соблюдалось.*

Оценка текущей ситуации

- По статистическим данным за 2011 год в Омской области отремонтировано 196 тыс. кв.м., что составляет 0,44% от общего жилищного фонда (44 974 тыс. кв.м.).
- Обязанность нести расходы по капитальному ремонту (далее – КР) общего имущества согласно действующему Жилищному кодексу РФ возложена на собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД). Вопрос принятия решения о начале проведения работ и установлении предельной суммы расходов относится к компетенции общего собрания собственников жилья.
- Потребность в КР жилищного фонда превышает возможности Омской области, муниципальных образований и собственников помещений в МКД по финансированию.
- Отсутствует автоматизация паспортизации МКД в Омской области.

Вывод: действующая система проведения и финансирования КР МКД не работает должным образом, объемы недоремонта жилфонда растут, необходимо усовершенствование механизмов и разработка новых нормативно-правовых актов, направленных на стимулирование своевременного проведения КР МКД и определяющих порядок организации региональной системы капитального ремонта (далее - РСКР) общего имущества МКД.

Оценка текущей ситуации. Причины недоремонта.

- Потребность в капитальном ремонте жилищного фонда превышает возможности округа, муниципальных образований и собственников помещений в МКД по финансированию (выделение ресурсов со стороны федерального центра в рамках 185-ФЗ от 21.07.2007 г. излишне «задокументировано» и содержит жесткие требования принятия участия в получении финансовой поддержки, что ограничивает перечень домов, подлежащих капитальному ремонту независимо от срока их признания подлежащими капитальному ремонту).
- Согласно Жилищному кодексу РФ собственники жилых помещений в МКД обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества. Вопрос принятия решения о начале проведения работ и установлении предельной суммы расходов относится к компетенции общего собрания собственников жилья.

Действия Правительства Российской Федерации

08.06.2012 года

в Первом чтении Государственной Думой принят с поправками Законопроект № 59728-6

«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (о создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов)».

Срок предоставления поправок – 15.10.2012 года.

Предварительная дата вступления в силу законопроекта – 01.07.2013 года.

Вводимые законопроектом понятия

Региональная система капитального ремонта - это совокупность правовых, экономических и организационных мер, принимаемых субъектами Российской Федерации в целях своевременного проведения КР общего имущества МКД на территории субъекта Российской Федерации за счет собственников помещений в таких домах, а также мер государственной и муниципальной поддержки КР.

Региональный оператор - это специализированная некоммерческая организация в форме фонда, которая может создаваться субъектом Российской Федерации в целях обеспечения функционирования РСКР.

Номинальный счет – счет, открытый в российских кредитных организациях (требования к которым устанавливаются жилищным кодексом и Банком России). Номинальный счет МКД открывается для накопления фонда ремонта не более чем одного МКД. Бенефициарами являются собственники помещений в МКД. Владельцами могут быть лица, осуществляющие управление МКД (ТСЖ, управляющие организации и т.д.), один из собственников помещений в МКД, уполномоченный на открытие номинального счета и совершение операций с денежными средствами на этом счете - для МКД, управляемого непосредственно собственниками помещений в данном доме.

Региональный оператор может выступать в качестве владельца номинального счета дома, независимо от реализуемого способа управления в этом доме.

Цели и задачи органов исполнительной власти Омской области

Цели (в части капитального ремонта жилищного фонда области)

Снижение доли недоремонта МКД.

Повышение качества условий проживания граждан.

Задачи

Создание Регионального Фонда капитального ремонта Омской области как механизма привлечения и накопления средств собственников помещений в МКД, распределения денежных ресурсов в рамках единой региональной системы капитального ремонта.

Наращивание темпов проведения капитального ремонта.

Привлечение софинансирования со стороны субъекта РФ (Омская область) для ускорения проведения капитального ремонта, привлечение федеральных средств для софинансирования Регионального Фонда капитального ремонта Омской области.

Методическое обеспечение функционирования региональной системы распределения средств на капитальный ремонт МКД.

Цели и задачи Регионального фонда капитального ремонта

Цели

Создание механизмов привлечения, накопления и распределения средств для проведения капитального ремонта МКД.

Повышение доли финансирования капитального ремонта со стороны собственников жилья.

Задачи

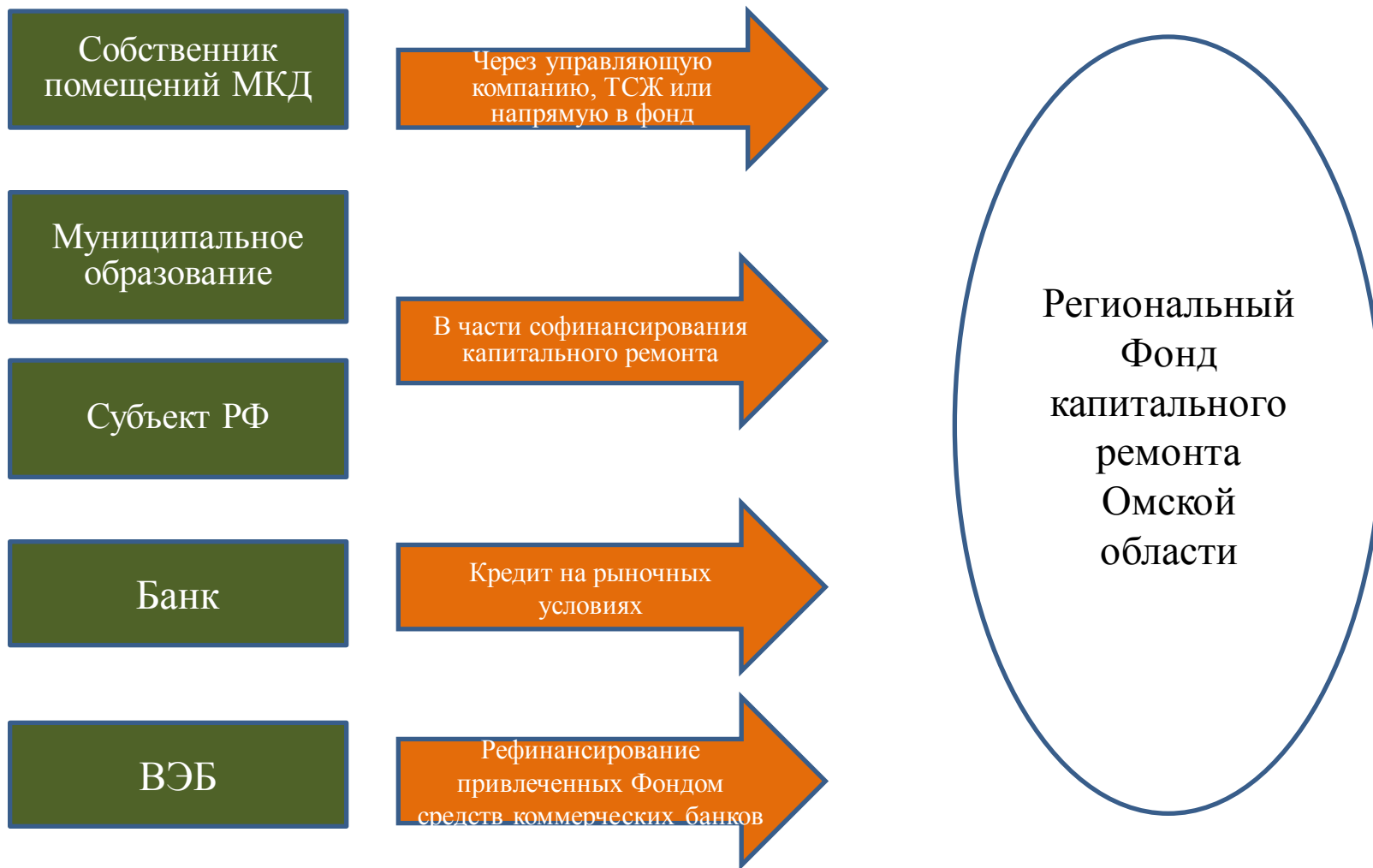
Разработать комплексную региональную программу капитального ремонта МКД и ее целевые ориентиры.

Обеспечить функционирование механизма взаимодействия между заинтересованными сторонами (собственниками жилых помещений, муниципальными образованиями, подрядными организациями) при проведении капитального ремонта.

Создать единое информационное поле для учета жилищного фонда и учета денежных средств на ремонт в разрезе собственников помещений МКД, ведения лицевого счета МКД.

Фонд капитального ремонта МКД Омской области

Схема привлечения денежных средств в Региональный фонд



Распределение денежных средств из Регионального Фонда капитального ремонта Омской области



Новые обязанности собственников помещений в МКД

Согласно законопроекта (с учетом вносимых поправок) собственники помещений в МКД наделяются обязанностью:

1. Ежемесячно производить плату за КР на специально открытый номинальный счет в размере, устанавливаемом субъектом Российской Федерации, но не выше размера федерального стандарта стоимости комплексного КР общего имущества МКД.
2. Выбрать один из способов формирования фонда ремонта МКД (уплата взносов на КР на номинальный банковский счет, бенефициарами по которому являются собственники помещений в МКД; передача взносов на КР в доверительное управление; передача взносов на КР в собственность Регионального оператора).

Полномочия Российской Федерации в части формирования РСКР

Российская Федерация методически обеспечивает организацию РСКР

МКД (*на текущий момент документы не разработаны*) и определяет:

- Общие требования к организации РСКР МКД.
- Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома.
- Порядок установления размера платы за КР.
- Особенности открытия, использования и закрытия номинального счета и распоряжения средствами на таком счете.

Полномочия Омской области в части формирования РСКР

Омская область устанавливает:

- минимальный размер вноса на КР;
- порядок создания регионального оператора РСКР общего имущества МКД;
- порядок и формы предоставления государственной поддержки КР общего имущества МКД, включая предоставление гарантий (поручительств), в том числе порядок предоставления такой финансовой поддержки региональным оператором;
- порядок утверждения адресных программ КР общего имущества МКД органами местного самоуправления,;
- порядок раскрытия информации об объеме и использовании средств, предназначенных для финансирования расходов по проведению КР общего имущества МКД;
- порядок возврата средств, сформированных за счет взносов на КР, собственникам помещений в МКД в случае признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на КР, и обеспечения их сохранности.

Функции Регионального оператора

В соответствии с законом субъекта Российской Федерации на регионального оператора могут возлагаться следующие функции:

- получение взносов на КР собственников помещений в МКД с обязательством последующего финансирования работ (услуг) по КР общего имущества в этом МКД;
- доверительное управление фондом ремонта МКД;
- аккумулирование взносов на КР на номинальных банковских счетах МКД и совершение операций по этим счетам;
- осуществление мониторинга поступления взносов на КР и в случае выявления фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по уплате взносов на КР представление информации в органы государственного жилищного надзора с целью привлечения лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности;

Основная идея создания Регионального оператора

Федеральный стандарт стоимости КР жилого помещения на 1 кв.м. общей площади в месяц по Омской области на 2013г. – **6,3 рубля**. Стандарт ежегодно индексируется.

Общая площадь МКД Омской области – **32 264,8 тыс. кв. метров**.

При данных показателях ежемесячные поступления собственников жилья составят в месяц - **203 268,2 тыс. рублей**, или **2 439 218,8 тыс. рублей в год**, что позволит отремонтировать порядка **1 626 тыс. кв. метров**.

Для домов, срок капитального ремонта которых не подошел данный срок накопления и ожидания (20-25 лет) приемлем. Для домов, имеющих на текущий момент износ 30% и более такой период ожидания приведет к разрушению конструкций и удорожанию работ.

Необходимо чтобы данные денежные средства работали на РСКР и вкладывались в МКД, которые крайне нуждаются в КР. Возможность использовать данные средства новый законопроект предусматривает при условии передачи их собственниками помещений Региональному оператору.

Основная мотивация вступления в РСКР для граждан

1. Проведение работ в сроки, когда МКД нуждается в ремонте, а не когда будет накоплена нужная сумма.
2. Софинансирование со стороны государства.

Основная мотивация для Омской области на создание РСКР

1. Устранение недоремонта МКД и выстраивание работающей системы, которая позволит сохранить и улучшить жилищный фонд Омской области.
2. Возможность получения федеральных средств по программам переселения из ветхого и аварийного жилья.

Согласно законопроекту №37117-6 «О внесении изменений в Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», принятому в первом чтении Государственной думой, финансовая поддержка Фонда содействия реформированию ЖКХ с 01 января 2013 года будет предоставляться в том числе при наличии нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, предусматривающих порядок организации региональной системы капитального ремонта общего имущества МКД.

Принципы работы Регионального оператора

Порядок финансирования КР МКД:

Финансирование КР МКД, которые вступили в РСКР **софинансируется из бюджета Омской области.**

Порядок построения очереди проведения КР МКД:

- График выстраивается только по тем МКД, которые вступили в РСКР, с учетом даты вступления;
- В первую очередь ремонту должны подлежать МКД с большим процентом износа;
- Преимущество в очереди получают те МКД, у которых удельный вес накоплений на 1 кв.м. больше.

Условием проведения КР является отсутствие просрочки платежей перед Региональным оператором.

Анализ проекта

Сильные стороны

- Гарантия сохранности накопленных средств (**исключение - потеря накоплений, например, при банкротстве управляющей компании, доверительного управляющего, мошенничество доверенного лица граждан**)
- Централизация компетенций в едином центре, квалифицированный штат сотрудников, консультационная поддержка

Возможности

- Получение возможности финансирования ремонтных работ и устранение недоремонта в короткие сроки (3-10 лет).
- Уникальность проекта и признание его со стороны потребителей.
- Расширение круга проводимых ремонтных работ, с учетом пожеланий собственников МКД.

Слабые стороны

- Отсутствие единой базы жилищного фонда.
- Правовая безграмотность и инертность собственников помещений в МКД в отношении содержания мест общего пользования.
- Отсутствие в законе понятия «номинальный счет» для накоплений средств на КР, порядка управления им
- Отсутствие реальных данных о стоимости КР в разрезе всех МКД
- Отсутствие актуальных данных о собственниках помещений (внесенных в электронную базу данных)

Угрозы

- Вероятность большого процента просрочки при поступлениях средств от граждан и отказ управляющих компаний, ТСЖ в работе с населением.
- Невозможность взыскания предусмотренной оплаты за проведение капитального ремонта с собственников помещений в МКД.

План мероприятий

1. Проведение анализа законодательной базы и разработка документов, регламентирующих деятельность Фонда.
2. Приобретение программного обеспечения для создания единой информационной базы жилищного фонда Омской области.
3. Формирование программы мотивации собственников помещений в МКД. Софинансирование капитального ремонта с целью побудить собственников помещений в МКД уже сейчас начинать капитальный ремонт и вкладывать свои средства.
4. Проведение агитационной работы с населением и разъяснение необходимости накопления средств на капитальный ремонт МКД.
5. Формирование комплексной региональной программы капитального ремонта МКД, построение финансовой модели накопления и распределения поступающих средств между МКД согласно календарным графикам.
6. Аккумуляция средств граждан, ведение учета и распределение поступающих средств согласно графикам проведения капитального ремонта МКД Омской области.

Муниципальным образованиям в части организации РСКР необходимо предоставить данные в Министерство строительства, транспорта и ЖКК Омской области:

1. До 10 октября 2012 года актуализированные данные об общей жилой площади МКД, находящихся в муниципальной собственности в разрезе (населенный пункт, адресный перечень, количество МКД, общая площадь МКД, площадь муниципального жилья) отдельно выделив:
 - МКД, в полном объеме принадлежащие муниципальному образованию;
 - МКД, частично принадлежащие муниципальному образованию, с указанием доли муниципального образования в общей жилой площади.
2. До 1 ноября 2012 года при планировании муниципальных бюджетов на 2013 год и далее предусмотреть плату на осуществление накоплений в РСКР за КР МКД, находящихся в муниципальной собственности.
3. До 1 декабря 2012 года провести ревизию технических паспортов МКД на предмет их наличия и актуальности. Устранить замечания.
4. До 1 января 2013 года оказать содействие ТСЖ, Управляющим компаниям, коллективам граждан в оформлении кадастровых паспортов на земельные участки под МКД (за исключением ветхих и аварийных МКД).

Фонд капитального ремонта МКД Омской области



Спасибо за внимание!