

## **ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МЕРОПРИЯТИЯ**

**«Анализ хода реализации  
региональных программ по проведению  
капитального ремонта общего  
имущества многоквартирных домов  
с учетом необходимости решения  
задач по модернизации жилого фонда,  
включая повышение  
его энергоэффективности, в 2018 году  
и истекшем периоде 2019 года»**

утвержден  
Коллегией Счетной палаты  
Российской Федерации  
22 октября 2019 года

## ИТОГИ ПРОВЕРКИ

### Цели:

1. Оценить влияние принятых мер в сфере проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (МКД) на общее состояние (износ) жилищного фонда, а также изменение его технических характеристик, включая энергоэффективность.
2. Проанализировать порядок формирования, ход и результаты реализации региональных программ и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества МКД субъектами Российской Федерации.
3. Проанализировать вопросы финансового обеспечения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД.

Анализ Счетной палаты показал, что региональные программы капремонта, реализация которых идет с 2014 года, со своими задачами не справляются. Согласно данным Росстата и Минстроя, объем жилого фонда, имеющего износ от 66 до 70% и выше, не только не сокращается, а имеет тенденцию к увеличению.

На 1 января 2019 года в 737 тысячах многоквартирных домов общей площадью порядка 2,5 млрд кв. метров, включенных в программы капремонта, проживало почти 93 млн человек. Это 64% общего населения страны. При этом бюджетные деньги на проведение капремонта практически не привлекаются. Граждане перечисляют деньги из своих доходов в виде взносов.

Анализ выявил ряд системных проблем в области проведения капремонта, одна из которых связана с отсутствием единого порядка формирования региональных программ, а также системы технического учета жилищного фонда.

Кроме того, в программы капремонта систематически включаются аварийные дома, подлежащие сносу и реконструкции, или ветхие дома, ремонт которых экономически нецелесообразен. С 2017 по 2019 годы Фонд ЖКХ выявил более 10 тыс. таких домов.

Реализация программ капремонта осуществляется в рамках принимаемых регионами краткосрочных (как правило, трехлетних) планов реализации. Однако до 20% этих планов не выполняются из-за недостаточной организации работы региональными операторами, длительности конкурсных процедур и срыва своих обязательств подрядчиками. В 2018 году было капитально отремонтировано более 42 тыс. домов и выполнено около 120 тыс. работ (услуг). Это только 78% от запланированных показателей.

Еще одна проблема – недостаточная финансовая устойчивость региональных программ капремонта. Так, на 1 января текущего года их общее финансовое обеспечение составляло

только 55%. Краткосрочные планы капремонта на период 2019–2021 годов обеспечены финансированием на уровне 82%. В результате возникают риски, что их реализация будет или приостановлена в ближайшее время или они вообще не будут выполнены.

В ходе анализа также была отмечена отрицательная динамика в 2016–2019 годах по количеству многоквартирных домов, класс энергоэффективности которых был повышен в результате проведенного капремонта. При этом повышение энергоэффективности дома напрямую отражается на размере уплачиваемых гражданами коммунальных платежей.

## Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия

Пункт 3.12.0.5 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2019 год.

### 2. Предмет экспертно-аналитического мероприятия

Законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, регламентирующие процесс организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД), включая решение задач по модернизации жилого фонда с повышением его энергоэффективности.

Документы, отражающие формирование, управление и распоряжение средствами на проведение капитального ремонта общего имущества МКД государственной корпорацией – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ), органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также региональными операторами капитального ремонта, в том числе бухгалтерская и отчетная документация.

Деятельность Минстроя России, Фонда ЖКХ, органов государственной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению мониторинга и контроля за организацией и проведением капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе капитального ремонта, осуществляемого региональными операторами капитального ремонта общего имущества МКД за счет средств фондов капитального ремонта.

### 3. Цели экспертно-аналитического мероприятия

**3.1.** Оценить влияние принятых мер в сфере проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на общее состояние (износ) жилищного фонда, а также изменение его технических характеристик, включая энергоэффективность в рамках реализации Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации», а также национального проекта «Жилье и городская среда».

**3.2.** Проанализировать порядок формирования, ход и результаты реализации региональных программ и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества МКД субъектами Российской Федерации.

**3.3.** Проанализировать вопросы финансового обеспечения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД.

### 4. Объекты экспертно-аналитического мероприятия

- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (г. Москва).
- Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (г. Москва).

- Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области (г. Воронеж, Воронежская область).
- Органы исполнительной власти 85 субъектов Российской Федерации (по запросу).

## 5. Исследуемый период

2018 год и истекший период 2019 года, при необходимости – более ранние периоды.

## 6. Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия

С января по октябрь 2019 года, в том числе с выходом на объект:

- государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (г. Москва) – июнь–июль 2019 года;
- департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области (г. Воронеж) – июль–август 2019 года.

## 7. Общая информация об анализируемой сфере деятельности

Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 271-ФЗ) были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), которые определили правовые и организационные основы проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

В 2015–2016 годах Счетной палатой Российской Федерации (далее – Счетная палата) было проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ использования бюджетных средств региональными операторами при реализации установленных функций (совместно с Контрольно-счетной палатой Московской области)»<sup>1</sup>.

В ходе этого мероприятия рассматривались в основном вопросы, связанные с формированием и имеющимися проблемами по реализации региональных программ капитального ремонта (далее – РПКР) в отдельных субъектах Российской Федерации (всего 13 регионов)<sup>2</sup> на начальном этапе формирования новой системы капитального ремонта, основанной на финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в МКД.

Учитывая, что в Российской Федерации нормативно-правовая база для регулирования отношений в сфере капитального ремонта в целом сформирована, в рамках указанного экспертно-аналитического мероприятия Счетной палатой проведен анализ хода реализации РПКР в субъектах в период с 2016 по 2018 год и в первом полугодии 2019 года, их влияние на общее состояние жилищного фонда, а также определены основные проблемы, препятствующие успешной реализации указанных программ в истекшем периоде.

## 8. Результаты экспертно-аналитического мероприятия

**Цель 1.** Оценка влияния принятых мер в сфере проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на общее состояние (износ) жилищного фонда, а также изменение его технических характеристик, включая энергоэффективность в рамках реализации Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации», а также национального проекта «Жилье и городская среда»

<sup>1</sup> Результаты были рассмотрены на Коллегии Счетной палаты (протокол от 18 марта 2016 г. № 12К (1087)).

<sup>2</sup> Кабардино-Балкарская Республика, республики Дагестан, Тыва и Крым, Забайкальский и Пермский края, г. Москва, г. Санкт-Петербург и г. Севастополь, Воронежская, Тверская и Московская области, Чукотский автономный округ.

**1.1. Анализ существующих проблем правового регулирования, а также информационного обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества МКД в рамках реализации Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации», а также национального проекта «Жилье и городская среда»**

**1.1.1.** Минстроем России по различным вопросам проведения капитального ремонта общего имущества МКД в 2016–2019 годах были разработаны 10 федеральных законов, 4 постановления Правительства Российской Федерации и 9 приказов Министерства, которые были приняты в установленном порядке.

Мероприятия по нормативно-правовому регулированию осуществляются Минстроем России в том числе в рамках выполнения Перечня поручений Президента Российской Федерации В.В.Путина от 31 декабря 2016 г. № Пр-2591 (далее – Перечень поручений) по результатам проверки исполнения законодательства и решений по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД<sup>3</sup>.

Согласно пункту 2 Перечня поручений Правительству Российской Федерации надлежало наделить федеральный орган исполнительной власти полномочиями по контролю за обоснованностью устанавливаемых органами исполнительной власти субъектов размеров взносов на капитальный ремонт общего имущества и реализацией программ капитального ремонта.

В рамках реализации указанного поручения было принято постановление Правительства Российской Федерации от 7 августа 2017 г. № 941 «О внесении изменения в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», уточнившее полномочия Министерства<sup>4</sup>.

Согласно данному Постановлению полномочия Минстроя России<sup>5</sup>, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (далее – Положение № 1038), изложены в следующей редакции: «осуществляет мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также величины минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах».

<sup>3</sup> Подпункт «а» пункта 1 Перечня Поручений Президента Российской Федерации от 31 декабря 2016 г. № Пр-2591, согласно которому Правительству Российской Федерации совместно с высшими должностными лицами (руководителями высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации) необходимо обеспечить совершенствование нормативно-правового регулирования и методического обеспечения в сфере формирования и актуализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в части, касающейся планирования объема работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, установления перечня и очередности проведения таких работ (услуг), предоставления государственной и муниципальной поддержки.

<sup>4</sup> Поручение (в части пункта 2 Перечня поручений) снято с контроля в соответствии с письмом Контрольного управления Президента Российской Федерации от 22 ноября 2017 г. № А8-12039-2, направленным в адрес Аппарата Правительства Российской Федерации.

<sup>5</sup> Пункт 5.4.56. Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

При этом порядок осуществления указанного мониторинга правовым актом Минстроя России не определен. В 2016 – 2019 годах Минстроем России направлялись в Правительство Российской Федерации доклады о ходе реализации РПКР в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, подготовленные в том числе с учетом полученных из Фонда ЖКХ материалов.

**1.1.2.** Информация о рассмотренных Минстроем России в течение анализируемого периода обращения органов государственной власти субъектов, связанных с имеющимися проблемами при проведении капремонта общего имущества МКД, приведена в приложении № 1.

В рамках мероприятия был проведен анализ ответов, поступивших от органов государственной власти 85 субъектов, об имеющихся проблемах при проведении капитального ремонта общего имущества МКД, а также о предлагаемых способах и механизмах их решения (более подробная информация по данному вопросу приведена в приложениях №№ 2–3).

Как показал анализ, к основным проблемам можно отнести организацию государственного учета жилищного фонда, достоверность определения технического состояния МКД, учет влияния проведенного ремонта на снижение показателей износа МКД, а также финансовую устойчивость региональных операторов капремонта.

**1.1.3.** Информация об информационном обеспечении хода реализации программ капремонта посредством АИС «Реформа ЖКХ» (в рамках выполнения приказа Минстроя России<sup>6</sup>), а также ГИС «Реформа ЖКХ» приведены в приложениях №№ 4–5.

**1.2. Оценка изменения состояния жилищного фонда Российской Федерации и его технических характеристик, включая энергоэффективность, с учетом проводимых мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД**

**1.2.1.** Согласно данным Росстата общая площадь жилого фонда в Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года составила 3 779,7 млн кв. м, из которой 2 501,6 млн кв. м составляет площадь жилых помещений в МКД.

По сравнению с 2015 годом общая площадь жилых помещений в 2018 году увеличилась на 198,4 млн кв. м, или на 5,5%, площадь жилых помещений в МКД – на 107,7 млн кв. м, или на 4,5%.

Жилищный фонд по видам собственников помещений распределяется следующим образом:

- в собственности граждан (2 136,2 млн кв. м, или 85,4%);
- в федеральной собственности – 83,4 млн кв. м, или 3,3%;
- в собственности субъектов Российской Федерации – 43,1 млн кв. м, или 1,7%;
- в муниципальной собственности – 159,8 млн кв. м, или 6,3%;
- в собственности юридических лиц – 84,3 млн кв. м, или 3,3%.

<sup>6</sup> Приказ Минстроя России от 1 декабря 2016 г. № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Минстроя России» (далее – Приказ № 871/пр).

По годам возведения жилищный фонд в Российской Федерации распределен следующим образом:

- до 1920 года – 159,8 млн кв. м, или 4,2%
- 1921–1945 годов постройки – 136,1 млн кв. м, или 3,6%;
- 1946–1970 годов постройки – 965,4 млн кв. м, или 25,3%;
- 1971–1995 годов постройки – 1 434,9 млн кв. м, или 37,6%;
- после 1995 года постройки – 1 121,4 млн кв. м, или 29,3%.

Как следует из данных Росстата, значительную часть жилищного фонда в Российской Федерации составляют жилые помещения, не отвечающие современным требованиям, необходимым для комфортного проживания граждан. Из общего объема жилищного фонда по состоянию на 1 января 2019 года только 2 538,4 млн кв. м, или 67,1%, оборудовано одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или электроплитами.

**1.2.2.** В рамках реализации положений Жилищного кодекса<sup>7</sup> постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 2014 г. № 1115 было утверждено Положение об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности (далее – Положение). Перечень показателей мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности утвержден приказом Минэкономразвития России от 6 декабря 2017 г. № 654.

В рамках проведения мероприятия Минстроем России были представлены доклады о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности за 2015–2017 годы, направленные в Правительство Российской Федерации письмами<sup>8</sup>.

Доклады за 2015 и 2016 годы были направлены в Правительство Российской Федерации позже установленного срока<sup>9</sup> (до 1 июля года, следующего за отчетным), задержка составила порядка 2,5 месяца и 7 месяцев соответственно.

Анализ содержащейся в докладах информации показал следующее. В конце каждого доклада приводятся основные выводы, содержание которых в 2015–2017 годах остается практически неизменным. В докладах за 2016–2017 годы проблемные вопросы в сфере мониторинга жилищного фонда не обозначались. Более подробная информация по данному вопросу содержится в приложении № 6.

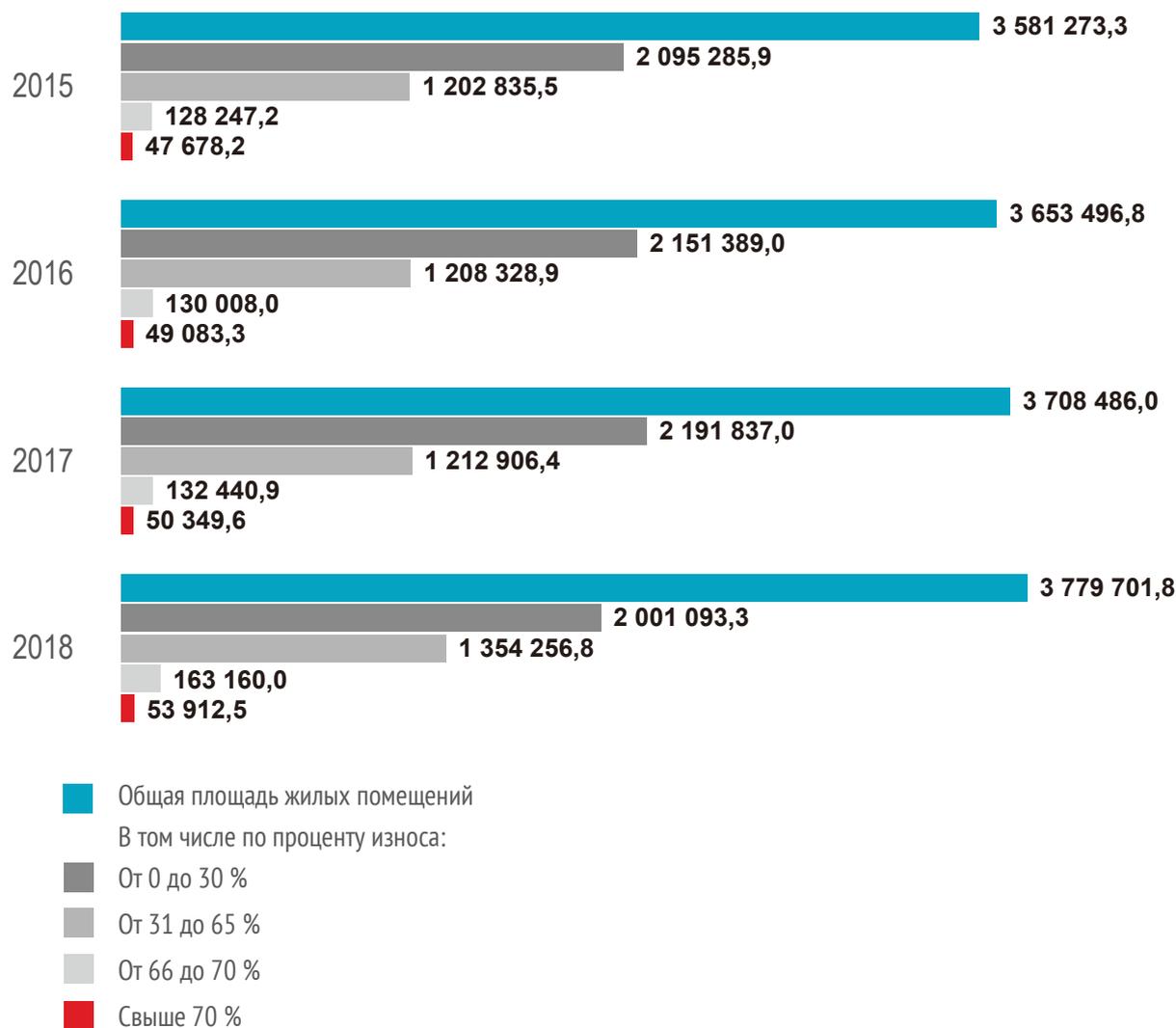
<sup>7</sup> Согласно части 6 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации Мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности должен осуществляться уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

<sup>8</sup> От 12 сентября 2016 г. № 29640-ММ/04, от 31 января 2018 г. № 3128-ММ/04 и от 29 июня 2018 г. № 27878-ВЯ/04.

<sup>9</sup> Пункт 10 Положения.

**1.2.3.** Информация об изменении в 2015 – 2018 годах технического состояния жилищного фонда в Российской Федерации, включая МКД, по данным Росстата, представлена на графике:

(тыс. кв. м)



\* Данные представлены без учета аварийного жилищного фонда.

По информации Росстата, по состоянию на 1 января 2019 года техническое состояние МКД характеризуется следующими данными. Из общей площади жилых помещений в МКД, составляющей 2 501 634,4 тыс. кв. м:

- 1 409 840,3 тыс. кв. м, или 56,4%, имеют степень износа от 0 до 30%;
- 855 925,0 тыс. кв. м, или 34,2%, – от 31 до 65%;
- 82 021,7 тыс. кв. м, или 3,3%, – от 66 до 70%;
- 25 238,7 тыс. кв. м, или 1%, – свыше 70%<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Без учета аварийного жилищного фонда.

Информация об изменении состояния жилищного фонда в Российской Федерации в 2014–2017 годах (данные Минстроя России) представлена в таблице:

	Жилищный фонд, тыс. кв. м		количество МКД, ед.	в том числе с физическим износом (ед. МКД)			
	всего	в том числе МКД		от 0 до 30%	от 31 до 65%	от 66 до 70%	свыше 70%
2014 г.	3 414 760,6	2 200 358,41	1 780 358	-*	1 055 323	-*	89 216
2015 г.	3 697 895,0	2 305 355,3	1 496 204	-**	736 049	-**	79 353
2016 г.	3 653 430,6	2 441 104,9	2 952 638	1 046 605	1 473 377	242 410	111 880
2017 г.	3 708 476,4	2 470 541,0	2 942 135	1 044 472	1 473 686	241 280	111 079

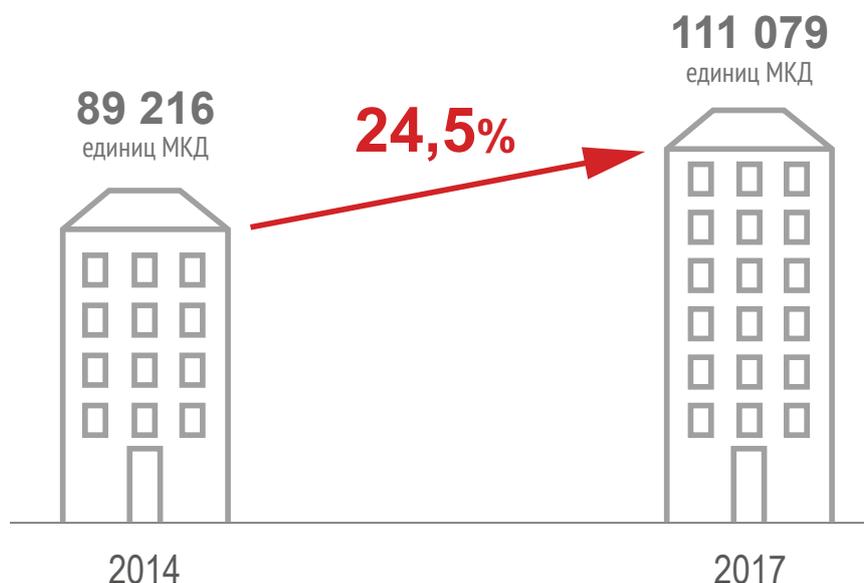
\* Соответствующие данные в докладе об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности в Российской Федерации за 2015 год не приведены.

\*\* Согласно данным Росстата (таблица 2.6 «Распределение числа жилых домов (индивидуально-определенных зданий) числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по проценту износа в 2015 году» сборника «Жилищное хозяйство России, 2016 год» в 2015 году из 2 889 490 многоквартирных домов 1 053 137 домов имели степень износа от 0 до 30%, 1 485 257 домов – от 31 до 65%, 241 599 домов – от 66 до 70% и 109 497 домов – свыше 70%.

Как видно из данных, приведенных в таблице, несмотря на наличие начиная с 2014 года, действующей в Российской Федерации новой системы капитального ремонта общего имущества МКД, отмечается значительное количество МКД, относящихся фактически к категории ветхого жилья с физическим износом от 66 до 70% (8,2% общего количества МКД в 2017 году), и МКД, имеющих степень физического износа свыше 70%, т.е. фактически относящихся к категории аварийного жилищного фонда (3,78% общего количества МКД в 2017 году).

При этом в 2017 году общее количество МКД, имеющих степень физического износа свыше 70%, по сравнению с 2014 годом увеличилось на 21 863 единицы, или на 24,5%.

### КОЛИЧЕСТВО МКД СО СТЕПЕНЬЮ ИЗНОСА СВЫШЕ 70%



**Справочно:** по данным Росстата, в 2015–2016 годах на территории Российской Федерации насчитывалось 169 055 и 163 353 МКД общей площадью 34 017,0 тыс. кв. м и 33 394,2 тыс. кв. м, в которых проживали 1 542,4 тыс. человек и 1 504,1 тыс. человек соответственно. В 2017–2018 годах Росстатом учет количества ветхих МКД не осуществлялся, поскольку в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2017 г. № 2589-р из Федерального плана статистических работ начиная с итогов за 2017 год была исключена разработка информации по ветхому жилому фонду.

Таким образом, с учетом имеющихся данных Росстата и Минстроя России можно констатировать, что реализация субъектами в 2014–2018 годах региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД не привела к общему улучшению состояния жилищного фонда Российской Федерации (отмечается постоянное увеличение объемов жилого фонда, имеющих износ от 66 до 70% и свыше 70%).

**1.2.4.** Как следует из информации Минстроя России<sup>11</sup>, «капитальный ремонт общего имущества МКД направлен на сохранение и поддержание в надлежащем и безопасном для эксплуатации состоянии жилищного фонда, недопущение роста ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Российской Федерации.

Следовательно, по мнению Минстроя России, проведенный капитальный ремонт должен гарантировать минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома в соответствии с межремонтными сроками, указанными в приложении № 3 ВСН 58-88(р)<sup>12</sup>, начиная с момента окончания работ по каждому конструктивному элементу.

Работы по капитальному ремонту включают в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. Необходимый объем работ по каждому конструктивному элементу, гарантирующий минимальную продолжительность эффективной эксплуатации данного элемента в соответствии с межремонтными сроками, определяется при проектировании работ по капитальному ремонту на основании результатов обследования технического состояния многоквартирного жилого дома в соответствии с оценкой физического износа, с учетом факта достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности. Оценка Минстроем России изменения степени физического износа жилищного фонда вследствие проведения капитального ремонта не представляется возможной».

<sup>11</sup> Письмо Минстроя России от 21 марта 2019 г. № 9858-МБ/06.

<sup>12</sup> Приказ Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (вместе с «ВСН 58–88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»).

Таким образом, Минстроем России не проводится оценка влияния проводимого капремонта общего имущества МКД на состояние жилищного фонда Российской Федерации, включая изменение степени его физического износа как при осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности посредством показателей, утвержденных приказом Минстроя России от 16 апреля 2015 г. № 285/пр<sup>13</sup> и приказом Минэкономразвития России от 6 декабря 2017 г. № 654<sup>14</sup>, так и при осуществлении в 2014–2018 годах, а также в истекшем периоде 2019 года мониторинга хода реализации РПКР и иных мероприятий по капитальному ремонту жилых домов.

При этом необходимо отметить, что капитальным ремонтом МКД является восстановление или замена элементов строительных конструкций и инженерных систем домов с целью восстановления их первоначальных технических характеристик.

Таким образом, основной целью капитального ремонта является снижение степени износа МКД. Однако информация о снижении износа по результатам проведенного капитального ремонта не фиксируется и не собирается. Основными отчетными документами о результатах проведенного капитального ремонта являются акты, подтверждающие выполнение тех или иных работ и их стоимость, которые не содержат информации (сведений) об изменении уровня износа МКД.

Несмотря на предоставление субъектами в рамках выполнения Приказа № 871/пр большого количества информации в составе форм мониторинга и отчетности реализации субъектами РПКР общего имущества в МКД, указанная информация также не содержит сведений об изменении степени физического износа МКД после проведения капитального ремонта их общего имущества.

Отсутствие информации об изменении степени физического износа не позволяет провести оценку влияния проводимого в субъектах в рамках РПКР капитального ремонта общего имущества МКД на общее состояние жилищного фонда.

**1.2.5.** Одной из проблем, препятствующей реализации РПКР, выявленной Счетной палатой в 2016 году при проверке реализации программ капитального ремонта, является фактическое отсутствие единой системы технического учета жилого фонда в Российской Федерации.

Указанная система прекратила свое действие в связи с принятием Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с частью 1 статьи 43 которого нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применялись до 1 января 2013 года.

В соответствии с Перечнем поручений<sup>15</sup> Президента Российской Федерации В.В.Путина по результатам проверки исполнения законодательства и решений по вопросам организации

<sup>13</sup> Действовал до 16 февраля 2018 года.

<sup>14</sup> Действует с 1 сентября 2018 года.

<sup>15</sup> Пункт «в» пункта 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации В.В.Путина от 31 декабря 2016 г. № Пр-2591.

проведения капитального ремонта общего имущества в МКД Правительству Российской Федерации необходимо было обеспечить создание системы технического учета жилищного фонда.

Указанное поручение до настоящего времени Правительством Российской Федерации не выполнено и находится на контроле.

По мнению Минстроя России<sup>16</sup>, «действующее законодательство позволяет обеспечить своевременное обследование МКД с целью оценки их технического состояния и принятия мер по недопущению нарушений их надлежащего содержания, а также сохранность технической документации на них».

Вместе с тем частью 5 статьи 19 Жилищного кодекса предусмотрено, что «государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям)».

По мнению Минстроя России, создание дополнительной системы технического учета жилищного фонда не требуется. Необходимы только изменения в Жилищный кодекс в части исключения положений, предусматривающих необходимость оформления технических паспортов жилых помещений.

**Справочно:** данные изменения отражены Правительством Российской Федерации в проекте федерального закона № 107057-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части совершенствования порядка осуществления государственного учета жилищного фонда и проведения технического обследования многоквартирных и жилых домов и помещений в них), который принят Государственной Думой в первом чтении 5 июля 2017 года<sup>17</sup>.

В то же время ранее при составлении технического паспорта на здание (сооружение) в него в том числе в обязательном порядке включалась информация о физическом износе здания. В настоящее время включение такого показателя, как физический износ здания (сооружения), не предусмотрено при составлении кадастрового паспорта объекта недвижимости (выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

По мнению Росреестра<sup>18</sup>, внесение в ЕГРН сведений о техническом состоянии общего имущества в МКД представляется нецелесообразным, поскольку данные сведения не являются

<sup>16</sup> Письмо Минстроя России от 8 августа 2019 г. № 28968-МЕ/06 на запрос Счетной палаты от 10 июля 2019 г. № 13-93/13-03.

<sup>17</sup> Как следует из пояснительной записки к законопроекту, его принятие будет способствовать построению системы государственного учета жилищного фонда, позволяющей индивидуализировать объекты государственного учета жилищного фонда, в том числе по его отдельным характеристикам.

<sup>18</sup> Письмо Росреестра от 1 апреля 2019 г. № 14-03200-НС/19) на запрос Счетной палаты от 28 февраля 2019 г. № 13-20/13-03.

характеристикой, позволяющей идентифицировать объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (более подробная информация о позиции Росреестра по указанному вопросу представлена в приложении № 7).

**1.2.6.** Как уже отмечалось, к одной из основных проблем при проведении капитального ремонта МКД органы государственной власти субъектов Российской Федерации (41 регион) относят организацию государственного учета технического состояния жилищного фонда. Более подробная информация по данному вопросу приведена в приложении № 8.

Отсутствие надлежащей системы технического учета жилищного фонда приводит в том числе к систематическому включению субъектами Российской Федерации в РПКР аварийных домов, подлежащих сносу и реконструкции, или ветхих, ремонт которых экономически нецелесообразен.

Фондом ЖКХ ежеквартально проводится работа по выявлению МКД, включенных в РПКР и одновременно присутствующих в реестре аварийного жилищного фонда, формируемого в соответствии с приказом Минстроя России № 536/пр<sup>19</sup>. В 2017 году было выявлено 3 756 подобных МКД, в 2018 году – 4 042 МКД<sup>20</sup>.

В результате совместной работы Фонда ЖКХ с субъектами Российской Федерации в течение первого полугодия 2019 года были устранены противоречащие друг другу сведения по 1 805 МКД. Однако, несмотря на принятые меры, по результатам проведенной Фондом ЖКХ проверки по состоянию на 1 июля 2019 года выявлено 2 593 МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта и ранее признанных аварийными<sup>21</sup>.

**1.2.7.** Информация об оснащенности МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов приведена в таблице:

	Оснащенность многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов									
	холодная вода		горячая вода		тепловая энергия		электрическая энергия		газ	
	кол-во МКД, тыс. ед.	в% от общего кол-ва МКД	кол-во МКД, тыс. ед.	в% от общего кол-ва МКД	кол-во МКД, тыс. ед.	в% от общего кол-ва МКД	кол-во МКД, тыс. ед.	в% от общего кол-ва МКД	кол-во МКД, тыс. ед.	в% от общего кол-ва МКД
2015 г.	478,84	32	257,82	17,23	355,24	23,74	719,11	48	-	-
2016 г.	437,83	49,14	256,34	62,29	364,2	61,36	737,57	67,26	8,25	2,12
2017 г.	454,29	51,41	267,81	63,15	378,45	61,09	760,1	70,31	10,55	2,69

<sup>19</sup> Результаты работы Фонда ЖКХ отражаются в аналитической справке, прилагаемой к квартальному отчету о ходе реализации региональных программ капитального ремонта по форме КР-0.

<sup>20</sup> В 2018 году субъектами Российской Федерации из РПКР были исключены 4 356 аварийных МКД.

<sup>21</sup> Более подробная информация по вопросу выявления МКД, включенных в РПКР и одновременно присутствующих в реестрах аварийного жилищного фонда, приведена в приложении № 9 к отчету.

Исходя из приведенных в таблице данных следует отметить наличие значительного потенциала для существенного снижения коммунальных платежей граждан в случае оснащения домов приборами учета, в том числе в рамках проводимых мероприятий по капремонту общего имущества МКД<sup>22</sup>.

**1.2.8.** По данным Фонда ЖКХ, в 2016–2019 годах отмечается отрицательная динамика по количеству МКД, класс энергоэффективности которых был повышен в результате проведенного капитального ремонта.

Так, если в 2016 году из 41 424 отремонтированных домов класс энергоэффективности был повышен у 1 497 домов, или 3,6%, то в 2017–2018 годах из 42 353 и 47 988 отремонтированных домов класс энергоэффективности был повышен у 170 и 62 домов, или 0,4% и 0,12% соответственно. В первом полугодии 2019 года из 13 793 отремонтированных домов класс энергоэффективности не был повышен ни у одного дома.

Информация о выполнении субъектами Российской Федерации требований Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ<sup>23</sup> приведена в приложении № 10.

**1.2.9.** Согласно Положению № 1038<sup>24</sup> Минстрой России осуществляет в том числе «представление оператору государственной информационной системы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (далее – Система) данных о ходе и результатах осуществления мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в жилищном фонде (в том числе в рамках деятельности государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства)».

Соответствующая информация оператору Системы Минстроем России не направляется<sup>25</sup>.

Более подробная информация по указанному вопросу приведена в приложении № 12.

Информация о консультировании Минстроем России по вопросам применения принципов формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в МКД приведена в приложении № 13.

<sup>22</sup> Согласно положениям статьи 166 Жилищного кодекса установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) не входит в перечень обязательных работ (услуг) по капитальному ремонту, сформированному исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Указанные работы (услуги) могут быть включены в указанный перечень на основании соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации.

<sup>23</sup> Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>24</sup> Пункт 5.4.52 Положения № 1038.

<sup>25</sup> Как следует из ответа Минстроя России (письмо от 8 августа 2019 г. № 28968-МЕ/06) на запрос Счетной палаты от 10 июля 2019 г. № 13-93/13-03 в ходе мониторинга реализации субъектами Российской Федерации РПКР в соответствии с Приказом № 871/пр Министерство осуществляет только сбор сведений о МКД, повысивших класс энергоэффективности в связи с проведением работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД.

### **1.3. Анализ выполнения отдельных требований, содержащихся в информационном письме Счетной палаты в Правительство Российской Федерации от 4 апреля 2016 г. № 01-846/13-03**

Проведенный анализ показал, что предложения Счетной палаты были выполнены в полном объеме. Так, Правительством Российской Федерации было обеспечено принятие нормативных правовых актов, предусмотренных частью 3 статьи 179, частями 1.1 и 3 статьи 180 и частью 2 статьи 186 Жилищного кодекса.

### **Цель 2. Анализ порядка формирования, хода и результатов реализации региональных программ и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов субъектами Российской Федерации**

#### **2.1. Анализ порядка формирования, хода и результатов реализации региональных программ и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества МКД в субъектах Российской Федерации**

**2.1.1.** Информация о количестве МКД, включенных в 2015–2018 годах в региональные программы капитального ремонта общего имущества МКД в целом по Российской Федерации, представлена в таблице:

Год*	Количество МКД, ед.	Площадь МКД, тыс. кв. м	Количество проживающих в МКД граждан, тыс. чел.
2015 г.	736 093	2 338 666,0	83 407,2
2016 г.	744 334	2 237 591,9	80 055,0
2017 г.	737 797	2 426 007,6	90 084,0
2018 г.	736 804	2 531 917,9	92 994,0

\* Данные приведены по состоянию на 1 января соответствующего года (на 01.01.2016, на 01.01.2017, на 01.01.2018 и на 01.01.2019).

Несмотря на то, что общее количество МКД, включенных в региональные программы, в течение 2015–2018 годов остается практически неизменным, в указанный период отмечается значительное увеличение площади указанных МКД, а также проживающих в них жителей.

Так, по сравнению с 2015 годом общая площадь включенных в программы МКД увеличилась на 193 251,9 тыс. кв. м, или на 8,3% (с 2 338 666,0 тыс. кв. м – в 2015 году до 2 531 917,9 тыс. кв. м – в 2018 году), и количество проживающих в них граждан на 9 586,8 тыс. человек, или на 11,5% (с 83 407,2 тыс. человек – в 2015 году до 92 994,0 тыс. человек – в 2018 году).

Проведение капитального ремонта осуществляется субъектами Российской Федерации в рамках принятых ими региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД. Данные о количестве МКД, в которых в 2016–2018 годах был проведен капитальный ремонт в целом по Российской Федерации, представлены в таблице:

Год	Количество МКД, ед.	Площадь МКД, тыс. кв. м	Количество проживающих в МКД граждан, тыс. чел.
2016 г.	41 424	134 981,6	5 232,0
2017 г.	46 251	172 817,6	6 297,0
2018 г.	47 110	170 920,4	6 144,0

В течение анализируемого периода отмечается незначительное увеличение общего количества капитально отремонтированных МКД. По сравнению с 2015 годом количество отремонтированных в 2018 году МКД увеличилось на 5 686 домов, или на 13,7%, общая площадь МКД – на 35 938,8 тыс. кв. м, или на 26,6%, количество проживающих в МКД граждан – на 912,0 тыс. человек, или на 17,4%.

В 2018 году, несмотря на общее увеличение по сравнению с 2017 годом капитально отремонтированных домов на 859 единиц, или на 1,9% (с 46 251 дома до 47 110 домов), их общая площадь уменьшилась на 1 897,2 тыс. кв. м, или на 1,1% (с 172 817,6 тыс. кв. м до 170 920,4 тыс. кв. м), и количество проживающих в них граждан – на 153 тыс. человек, или на 2,4% (с 6 297,0 тыс. человек до 6 144,0 тыс. человек).

Согласно паспорту национального проекта «Жилье и городская среда»<sup>26</sup> достижение к 2024 году национальной цели «Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно» предполагается достичь в том числе за счет проведения капитального ремонта основных конструктивных элементов.

По мнению Счетной палаты, включение указанного показателя в размере 489 тыс. человек в паспорт национального проекта представляется недостаточно обоснованным, учитывая, что только в 2018 году за счет проведения капитального ремонта жилищные условия улучшили 6 144,0 тыс. человек.

По данным Фонда ЖКХ, в региональные программы капитального ремонта в 2016–2018 годах включены 35 005 МКД и исключены 37 793 МКД. При этом в 2018 году 15 субъектов Российской Федерации<sup>27</sup> не обеспечили соблюдение положений<sup>28</sup> Жилищного кодекса в части осуществления ежегодной актуализации региональной программы капремонта.

Как показывает проводимый Фондом ЖКХ мониторинг, субъекты Российской Федерации при актуализации РПКР не устанавливают новые плановые сроки проведения ремонта конструктивных элементов МКД, по которым ранее были выполнены работы.

<sup>26</sup> Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 2 декабря 2018 г. № 16).

<sup>27</sup> Кабардино-Балкарская, Карачаево-Черкесская, Удмуртская, Чеченская республики, республики Дагестан, Татарстан, Красноярский край, Вологодская, Воронежская, Курганская, Курская, Мурманская, Орловская, Свердловская и Тверская области.

<sup>28</sup> Часть 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По данным Фонда ЖКХ, по состоянию на 1 января 2019 года в РПКР всего включено 5 583,1 тыс. видов работ (услуг), или 92,9% общего количества работ (услуг), которые должны были быть включены в программы в соответствии с Жилищным кодексом<sup>29</sup> (6 009,6 тыс. видов работ (услуг)<sup>30</sup>, исходя из общего количества МКД и комплексности проведения капитального ремонта.

**2.1.2.** Федеральным законом от 28 ноября 2018 г. № 434-ФЗ<sup>31</sup> внесены изменения в пункт 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса, согласно которым на основании соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации в РПКР могут не включаться дома, в которых имеется менее чем 5 квартир.

Согласно представленной субъектами Российской Федерации информации доля домов, состоящих из менее чем 5 квартир, колеблется от 1% в Пензенской области до 25,3% в Архангельской области.

**Справочно:** по данным Фонда ЖКХ, по состоянию на 1 июля 2019 года всего в РПКР включено 55 355 МКД, состоящих из менее чем 5 квартир.

По состоянию на 1 сентября 2019 года в большинстве регионов приняты или разработаны и представлены для утверждения изменения в нормативные правовые акты, предусматривающие исключение из РПКР МКД, в которых имеется менее чем 5 квартир.

Принятие решения о невключении в региональную программу (исключении из нее) МКД, в которых имеется менее чем 5 квартир, в основном обусловлено разработкой субъектами Российской Федерации планов мероприятий по повышению финансовой устойчивости РПКР. Мероприятия по исключению таких домов рекомендованы разработанным Фондом ЖКХ модельным планом в качестве меры по повышению финансовой устойчивости региональной программы.

По мнению Счетной палаты, вместо исключения из РПКР указанной категории домов необходимо проработать различные подходы к проведению их капитального ремонта с учетом финансовых возможностей, имеющих как у собственников жилых помещений, так и у региональных и местных бюджетов.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в приложении № 14.

<sup>29</sup> Часть 1 статьи 166 Жилищного кодекса.

<sup>30</sup> Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

<sup>31</sup> Федеральный закон от 28 ноября 2018 г. № 434-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

**2.1.3.** В Воронежской области региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД на 2014–2044 годы утверждена постановлением Правительства Воронежской области от 6 марта 2014 г. № 183. Всего в 2014–2019 годах в программу было внесено 6 изменений.

Проведенный анализ показал, что установленные паспортом РПКР ожидаемые конечные результаты или показатели в части количества МКД, в которых проведен капитальный ремонт, остались без изменения (не менее 9 000 домов). Несмотря на то, что общая площадь домов, подлежащих капитальному ремонту, увеличилась более чем на 50% (с 27 000 тыс. кв. м до 41 000 тыс. кв. м), обоснование ее изменения в программе не приводится.

Установленные показатели результативности РПКР Воронежской области не позволяют оценить достижение ни одной из целей как в долгосрочном периоде, так и по итогам выполнения отдельных этапов (количественные показатели для каждого временного отрезка не установлены), поскольку они несопоставимы с заявленными целями программы.

Цели программы по созданию безопасных и благоприятных условий проживания граждан, по внедрению ресурсосберегающих технологий, по обеспечению сохранности МКД и повышению комфортности проживания в них граждан, по улучшению эксплуатационных характеристик общего имущества в МКД, а также решение задачи по приведению МКД, участвующих в капитальном ремонте, в соответствие с требованиями энергоэффективности, действующими на момент выполнения капитального ремонта, не подлежат оценке по установленным показателям. Не предусмотрены критерии, позволяющие оценить достижение поставленных целей и решение задач РПКР Воронежской области.

**2.1.4.** Информация о ходе выполнения в 2016–2018 годах краткосрочных планов реализации РПКР в целом по Российской Федерации (по данным Фонда ЖКХ) представлена в таблице:

	Запланировано проведение капремонта краткосрочным планом реализации программы			Фактически выполненные работы по капитальному ремонту (согласно актам приемки)**					
	кол-во домов, ед.	кол-во работ (услуг), ед.	стоимость выполнения работ (услуг), млн руб.*	кол-во домов, ед.	% исполнения	кол-во работ (услуг), ед.	% исполнения	стоимость выполнения работ (услуг), млн руб.	% исполнения
2016 г.	47 146	130 451	151 617,5	41 424	87,9	109 618	84,0	107 838,5	71,3
2017 г.	52 374	154 612	220 029,6	43 353	80,9	128 580	83,2	171 410,0	77,9
2018 г.	53 874	151 598	241 893	42 479	78,9	120 188	79,3	170 204,4	70,4
Первое полугодие 2019 г.	56 620	169 116	308 675,4	10 586	18,7	33 929	20,1	45 185,1	14,6

\* При этом целевое значение объема финансирования краткосрочного плана капремонта на 2016 год определено в размере 177 944,7 млн рублей, на 2017 год – 241 602,7 млн рублей, на 2018 год – 258 922,3 млн рублей и на 2019 год – 281 044,2 млн рублей.

\*\* Заключенными договорами подряда в 2016 году предусматривалось выполнение 123 111 видов работ (услуг) по капремонту на общую сумму 129 073,9 млн рублей, в 2017 году – 142 438 видов работ (услуг) на общую сумму 205 005,5 млн рублей и в 2018 году – 138 311 видов работ (услуг) на общую сумму 211 597,2 млн рублей.

В 2016–2018 годах отмечается систематическое невыполнение субъектами Российской Федерации утвержденных в рамках принятых РПКР краткосрочных планов капитального ремонта (в среднем на 20%).

Невыполнение краткосрочных планов капремонта, в свою очередь, приводит к увеличению остатков неиспользованных средств фондов капремонта, объем которых по Российской Федерации в целом по сравнению с 2017 годом увеличился на 30 221,0 млн рублей, или на 27,3%, и по состоянию на 1 июля 2019 года составил 140 721,1 млн рублей<sup>32</sup>.

При этом необходимо отметить, что невыполненные в отчетном году и переносимые в рамках капремонта работы (услуги) также не выполняются в полном объеме и в следующем году. Так, в 2017 году из 6 834 переходящих МКД и 14 388 работ (услуг) было отремонтировано 3 898 МКД, или 57%, и выполнено 8 577 работ (услуг), или 59,6%. Аналогично в 2018 году из 9 040 переходящих МКД и 17 314 работ (услуг) было отремонтировано 5 509 МКД, или 61%, и выполнено 10 910 работ (услуг), или 63%.

Кроме того, в 2016–2018 годах и в первом полугодии 2019 года отмечается низкое выполнение такого показателя, как «темпы включения в краткосрочный план реализации региональной программы по капитальному ремонту работ (услуг), предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса»<sup>33</sup>.

По данным Фонда ЖКХ, в 2016 году в краткосрочные планы капремонта включено только 101 853 единицы работ (услуг), или 48,7% запланированного показателя (209 092 единицы работ (услуг)). Аналогично в 2017–2018 годах при запланированных показателях в размере 223 380 и 222 500 единиц работ (услуг) в краткосрочные планы включено 112 164 единицы работ (услуг), или 52,2%, и 96 544 единицы работ (услуг), или 43,4%, соответственно.

В 2018 году наиболее низкие показатели темпов включения в краткосрочный план (ниже 20%) отмечены у 20 субъектов Российской Федерации (от 0% в Кабардино-Балкарской и Чеченской республиках до 19,4% в Мурманской области)<sup>34</sup>.

Наличие низких показателей темпов включения работ (услуг) свидетельствует о риске невыполнения в течение всего срока реализации программы полного объема работ (услуг), предусмотренных Жилищным кодексом<sup>35</sup> и включенных в РПКР.

<sup>32</sup> По состоянию на 1 января 2017 года неиспользованный остаток средств фонда капремонта составлял 110 502,1 млн рублей, на 1 января 2018 года – 116 472,0 млн рублей, на 1 января 2019 года – 121 938,4 млн рублей и на 1 июля 2019 года – 140 723,1 млн рублей.

<sup>33</sup> Указанный показатель рассчитывается, как отношение конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, предусмотренных краткосрочным планом реализации РПКР в отчетном году, к общему количеству конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, принадлежащих МКД, включенным в РПКР, деленный на срок реализации региональной программы и умноженный на 100 %.

<sup>34</sup> Темпы включения в краткосрочный план реализации РПКР по капитальному ремонту работ (услуг) в Кабардино-Балкарской Республике составил 0%, в Чеченской Республике – %, в Саратовской области – 4,86%, в Республике Дагестан – 6,81%, в Республике Коми – 6,85%, в Амурской области – 6,89%, в Республике Калмыкия – 7,45%, в Республике Ингушетия – 10,99%, в Алтайском крае – 13,28%, в Архангельской области – 14,02%, в Томской области – 15,31%, в Курской области – 15,38%, в Ненецком автономном округе – 15,65%, в Брянской области – 16,5%, в Чукотском автономном округе – 16,51%, в Республике Карелия – 17,54%, в Костромской области – 18,1%, в Псковской области – 18,48%, в Ярославской области – 18,83%, в Мурманской области – 19,41%.

<sup>35</sup> Часть 1 статьи 166 Жилищного кодекса.

Информация о ходе выполнения краткосрочных планов в Воронежской области приведена в приложении № 15.

## **2.2. Оценка обоснованности принятия решений о формировании очередности подлежащих капитальному ремонту домов с учетом их технического состояния, а также полноты и достаточности выполняемых работ (выборочно)**

**2.2.1.** Порядок очередности проведения капитального ремонта МКД, включенных в программы РПКР, определен соответствующими нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В Воронежской области очередность проведения капитального ремонта в соответствии с Законом Воронежской области от 8 июля 2013 г. № 106-ОЗ «О порядке подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области» устанавливает уполномоченный орган исходя из продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов многоквартирного дома, которая исчисляется с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также с учетом последней даты осуществления соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>36</sup>.

Краткосрочные планы капремонта утверждаются на основании РПКР Воронежской области. В них включены МКД из соответствующего периода программы.

Процедуры внесения изменений в региональную программу регламентированы постановлением правительства Воронежской области от 21 декабря 2016 г. № 964 «Об утверждении Порядка внесения изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014–2044 годы», Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области, утвержденным приказом департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области от 9 августа 2017 г. № 179, а также приказом указанного департамента от 30 января 2017 г. № 25.

Порядок, предусмотренный данным приказом, регулирует также и процедуры принятия решений при актуализации краткосрочных планов реализации региональной программы.

Более подробная информация по данному вопросу (в части результатов проверки, проведенной в Воронежской области) представлена в приложении № 16.

В ходе проведения мероприятия в Воронежской области был проведен анализ обоснованности решения, принятого Департаментом ЖКХ Воронежской области, о переносе выполнения работ по ремонту фасада с утеплением в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Депутатская № 2, на более ранний срок. Более подробная информация по данному вопросу приведена в приложении № 17.

---

<sup>36</sup> Часть 3 статьи 4 Закона Воронежской области от 8 июля 2013 г. № 106-ОЗ.

**2.2.2.** В рамках реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» предусматривалось внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47<sup>37</sup> в части введения понятия ветхого жилья и установление критериев отнесения жилых домов к этой категории.

Согласно протоколу совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Мутко В.Л. от 22 июля 2019 г. № ВМ-П9-65пр из разработанного Минстроем России проекта постановления были исключены положения, связанные с ветхим жилищным фондом<sup>38</sup>.

Более подробная информация по указанному вопросу приведена в приложении № 18.

**2.3. Анализ деятельности Минстроя России, Фонда ЖКХ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению ими мониторинга и контроля за организацией и проведением капитального ремонта общего имущества МКД**

**2.3.1.** Как уже указывалось выше по тексту отчета, Минстрой России в соответствии с пунктом 5.4.56 Положения № 1038 осуществляет полномочия по мониторингу реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД, а также величины минимального размера взноса на капремонт общего имущества в МКД.

Фонд ЖКХ создан на основании Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ), который определяет цели создания Фонда и регламентирует его деятельность. Согласно Положению № 1038 Минстрой России осуществляет координацию деятельности Фонда ЖКХ.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 4 Федерального закона № 185-ФЗ Фонд ЖКХ в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов осуществляет следующие функции:

- мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД, принятых в соответствии с требованиями жилищного законодательства;
- мониторинг реализации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, утвержденных органами государственной власти субъекта Российской Федерации,
- мониторинг реализации региональными операторами своей деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах<sup>39</sup>.

<sup>37</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

<sup>38</sup> Доработанный проект постановления (без учета положений, связанных с ветхим жилищным фондом) был направлен Минстроем России в Правительство Российской Федерации (письмо от 21 августа 2019 г. № 30541-ВЯ/06).

<sup>39</sup> В редакции Федерального закона от 28 ноября 2018 г. № 436-ФЗ.

Минстрой России Приказом № 871/пр:

- утвердил формы мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе сводные формы по мониторингу реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД;
- обязал Фонд ЖКХ обеспечить работу АИС «Реформа ЖКХ» по предоставлению сведений по утвержденным формам с обеспечением Минстрою России доступа к указанным сведениям, а также в установленные сроки направлять в Министерство сведения с приложением сводных форм и аналитической справки о ходе реализации РПКР<sup>40</sup>;
- рекомендовал органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации начиная с 1 января 2017 года представлять в АИС «Реформа ЖКХ» сведения по утвержденным формам<sup>41</sup>.

**2.3.2.** В 2016–2019 годах Минстроем России направлялись в Правительство Российской Федерации доклады о ходе реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии с требованиями Жилищного кодекса по состоянию на 1 июля 2016 года, на 1 января 2017 года, на 1 июля 2017 года, на 1 января 2018 года, на 1 июля 2018 года и на 1 января 2018 года, подготовленные в том числе с учетом материалов Фонда ЖКХ<sup>42</sup>.

Кроме того, в анализируемом периоде Минстроем России с участием регионов и Фонда ЖКХ проводились всероссийские селекторные совещания по вопросу реализации РПКР в субъектах Российской Федерации.

Более подробная информация по указанному вопросу приведена в приложении № 21 к отчету.

Фондом ЖКХ в 2017–2018 годах и в первом полугодии 2019 года в субъектах Российской Федерации проводился выездной мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта и их краткосрочных планов реализации, обобщенная информация о результатах которого представлена в приложении № 22.

Осуществление Фондом ЖКХ на постоянной основе мониторинга РПКР и краткосрочных планов их реализации, а также мониторинга деятельности региональных операторов в истекшем периоде 2019 года позволил выявить ряд тенденций, негативно влияющих на сбалансированность региональных программ капитального ремонта и возможность обеспечения исполнения принятых субъектами Российской Федерации обязательств по капитальному ремонту в установленные сроки.

<sup>40</sup> Фонд ЖКХ обеспечивает представление в Минстрой России сведений, предусмотренных Приказом № 871/пр, с приложением аналитической справки о ходе реализации РПКР на основании заполненной в АИС «Реформа ЖКХ» формы отчетности по мониторингу реализации субъектами Российской Федерации РПКР.

<sup>41</sup> Более подробная информация о возможностях автоматизированной информационной системе «Реформа ЖКХ» и вносимых в нее данных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в части проведения капитального ремонта общего имущества МКД представлена в приложении № 20 к отчету.

<sup>42</sup> Письма от 15 июля 2016 г. № 22489-ММ/04, от 15 февраля 2017 г. № 4640-ММ/06, от 14 июля 2017 г. № 25149-ЕС/06, от 15 февраля 2018 г. № 5350-ЮГ/06 и от 14 февраля 2019 г. № 4933-ЮГ/06.

Информация о выявленных Фондом ЖКХ негативных тенденциях представлена в приложении № 23.

**2.3.3.** Оценка полномочий и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по контролю (мониторингу) за ходом выполнения программы (краткосрочного плана) капремонта общего имущества МКД, в том числе по достижению установленных показателей на примере Воронежской области, приведена в приложении № 24.

**Цель 3. Анализ финансового обеспечения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов**

**3.1. Анализ формируемых региональными операторами фондов капитального ремонта МКД (включая в том числе вопросы обоснованности размера взносов на проведение капитального ремонта, их собираемости), финансовой поддержки за счет бюджетных средств на предмет их полноты и достаточности для выполнения запланированных мероприятий в рамках региональных программ и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества МКД в субъектах Российской Федерации**

**3.1.1.** Статьями 170 и 174 Жилищного кодекса предусмотрены источники формирования фонда капремонта общего имущества МКД<sup>43</sup>, а также определен порядок использования его средств<sup>44</sup>. При этом за счет средств фонда капремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капремонт может осуществляться только финансирование работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Основным источником формирования фонда капитального ремонта являются средства, поступающие от собственников помещений в виде уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД.

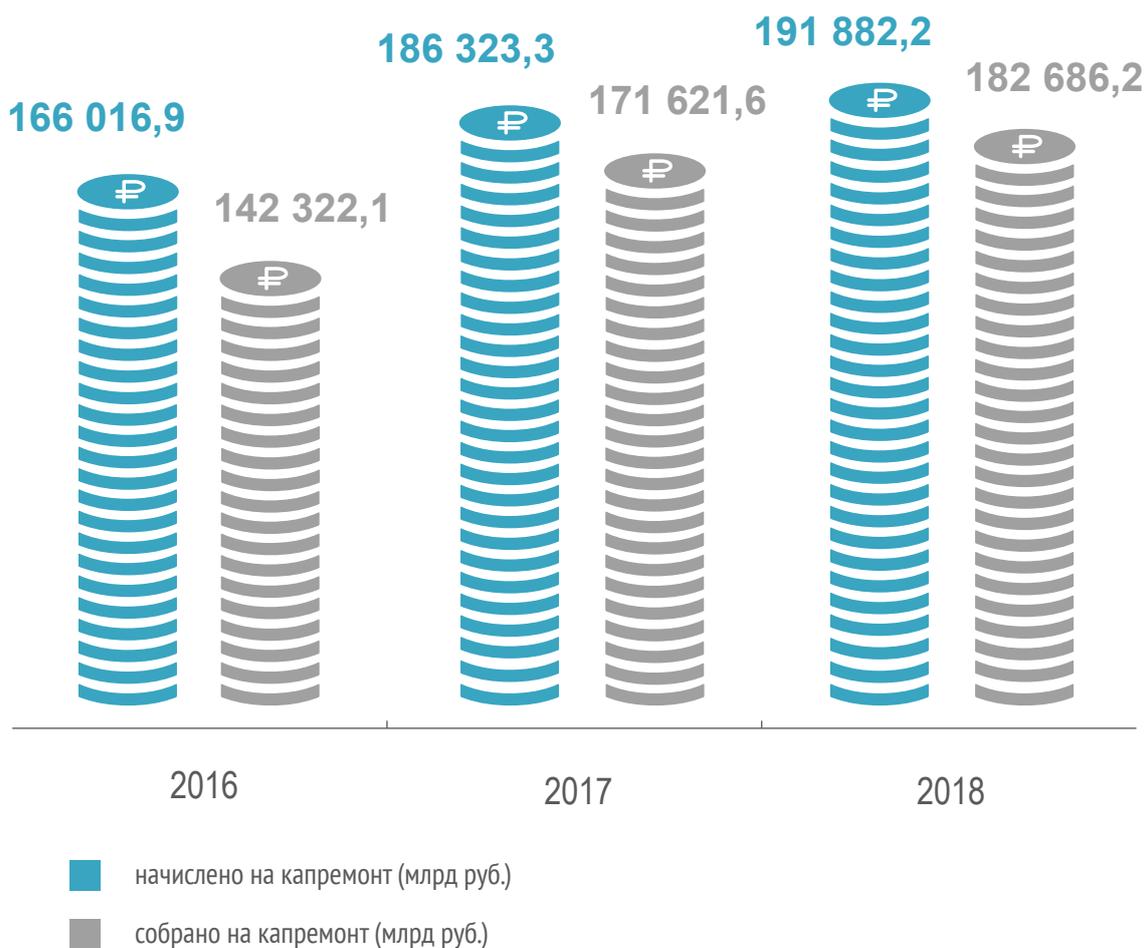
В анализируемый период отмечается общее увеличение уровня собираемости взносов на капремонт. Так, если в 2016 году уровень собираемости составил 85,7% (начислено 166 016,9 млн рублей, собрано 142 322,1 млн рублей), то в 2017 году – 92,1% (начислено

<sup>43</sup> Согласно части 1 статьи 170 Жилищного кодекса взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в МКД, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

<sup>44</sup> Согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

186 323,3 млн рублей, собрано 171 621,6 млн рублей) и в 2018 году – 95,2% (начислено 191 882,2 млн рублей, собрано 182 686,2 млн рублей)<sup>45</sup>.

### УРОВЕНЬ СОБИРАЕМОСТИ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016–2018 ГОДАХ



Информация о мерах, принимаемых региональными операторами капремонта по повышению собираемости взносов на капитальный ремонт (на примере Воронежской области), представлена в приложении № 25.

<sup>45</sup> В первом полугодии 2019 года уровень собираемости составил 91,74 % (начислено 105 675,0 млн рублей, собрано 96 948,1 млн рублей).

Одной из проблем, оказывающей негативное влияние на ход реализации РПКР, являлась в том числе низкая платежная дисциплина по внесению платы по помещениям, находящимся в федеральной, региональной и муниципальной собственности. При этом если в течение 2016–2017 годов отмечается существенный рост уровня собираемости взносов по помещениям, находящимся в региональной и муниципальной собственности (по итогам 2017 года уровень собираемости составил 98% и 92,3% соответственно), то уровень собираемости по помещениям, находящимся в федеральной собственности, составил только 43,9%<sup>46</sup>.

Несмотря на наличие соответствующих поручений Президента и Правительства Российской Федерации<sup>47</sup>, в течение 2017 года задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт по помещениям, находящимся в федеральной собственности, увеличилась на 448,26 млн рублей, или на 59,8%, и по состоянию на 1 января 2018 года составила 1 331,73 млн рублей. В течение 2018 года объем задолженности также увеличился на 409,11 млн рублей, или на 30,7%, и по состоянию на 1 января 2019 года составил 1 740,84 млн рублей.

При этом основной объем задолженности приходится на Минобороны России (на 1 марта 2018 года неоплаченная сумма взносов на капремонт составила 1 343,0 млн рублей, или 83% общего объема задолженности взносов на капремонт по помещениям в федеральной собственности<sup>48</sup>).

Более подробная информация по данному вопросу приведена в приложении № 26.

**3.1.2.** В ходе проведения мероприятия был проведен анализ обоснованности устанавливаемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации размера взноса на капремонт<sup>49</sup>.

По данным Фонда ЖКХ, по состоянию на 1 июля 2019 года минимальный размер взноса на капитальный ремонт в среднем по всем субъектам Российской Федерации составляет 8,57 руб./кв. м в месяц, при этом он в значительной степени дифференцирован: от 1,56 рубля за 1 кв. м в месяц по отдельным типам домов (в Хабаровском крае) до 18,19 рубля за 1 кв. м в месяц (в г. Москве).

<sup>46</sup> По помещениям, находящимся в федеральной собственности, в 2017 году всего начислено 836,76 млн рублей, собрано 367,62 млн рублей.

<sup>47</sup> Подпункт «в» поручения Президента Российской Федерации В.В.Путина от 11 сентября 2017 г. № Пр-1913, поручение Председателя Правительства Российской Федерации Д.А.Медведева от 27 сентября 2017 г. № ДМ-П12-6395, поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 6 сентября 2016 г. № ДК-П9-5331 и от 21 октября 2016 г. № ДК-П9-6356.

<sup>48</sup> По состоянию на 1 октября 2016 года объем задолженности Минобороны России по уплате взносов на капитальный ремонт составлял порядка 498,22 млн рублей.

<sup>49</sup> Согласно части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденных приказом Минстроя России от 27 июня 2016 года № 454/пр (далее – Методические рекомендации), в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.



Согласно расчетам Фонда ЖКХ<sup>50</sup> размер взноса, необходимый для выполнения обязательных видов работ (услуг), предусмотренных Жилищным кодексом<sup>51</sup>, в установленные РПКР сроки, по всем субъектам Российской Федерации варьируется от 5,57 рубля за 1 кв. м в месяц (в Смоленской области) до 35,92 рубля за 1 кв. м (в Калининградской области).

По большей части субъектов Российской Федерации обоснованный размер взноса выше средневзвешенного в 1,86 раза. При этом в Калужской области размер взноса выше в 1,09 раза, а в г. Санкт-Петербурге – в 6,2 раза<sup>52</sup>.

Данные Фонда ЖКХ подтверждаются данными, полученными от субъектов Российской Федерации в ходе мероприятия. Так, в Республике Мордовия минимальный размер взноса на капремонт в 2019 году составляет 7,94 рубля за 1 кв. м в месяц, а экономически обоснованный – 20 рублей за 1 кв. м в месяц, в Республике Татарстан – 5,85 рубля за 1 кв. м в месяц и 10,8 рубля за 1 кв. м в месяц, в Ростовской области – 9,92 рубля за 1 кв. м в месяц и 18,49 рубля за 1 кв. м в месяц, в Сахалинской области – 6,3 рубля за 1 кв. м в месяц и 38 рублей за 1 кв. м в месяц соответственно и т. д.

<sup>50</sup> Фондом ЖКХ расчеты произведены на основании анализа сведений, представленных субъектами Российской Федерации в рамках исполнения Приказа № 871/пр.

<sup>51</sup> Часть 1 статьи 166 Жилищного кодекса.

<sup>52</sup> Обоснованный размер взноса на капитальный ремонт согласно принципам, заложенным в Методических рекомендациях, рассчитывается как отношение прогнозной стоимости обязательных работ по всем домам программы к площади помещений многоквартирных домов, по которым осуществляется начисление взносов, к периоду действия региональных программ (в среднем 30 лет) и к количеству месяцев в году (12 месяцев).

## МИНИМАЛЬНЫЙ И ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫЙ РАЗМЕРЫ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2019 ГОДУ



Размер взноса на капремонт:

- минимальный
- экономически обоснованный

Несоответствие размера минимального взноса на капремонт экономически обоснованному, по мнению субъектов Российской Федерации<sup>53</sup>, обусловлено в том числе тем, что заложенные в Методических рекомендациях Минстроя России принципы противоречат друг другу.

<sup>53</sup> Письмо администрации Краснодарского края от 26 июля 2019 г. № 70.05-06-6278/19 на запрос Счетной палаты от 20 мая 2019 г. № ЗИ 13-66/13-03.

Так, принцип достаточности финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, не может быть реализован при необходимости соблюдения принципа доступности для граждан минимального размера взноса (при отсутствии финансовой поддержки за счет средств регионального и местных бюджетов на покрытие возникающего дефицита фонда капитального ремонта).

Таким образом, в случае отсутствия финансовой поддержки из консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации финансовых средств фонда капремонта, формируемых только исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, будет недостаточно для обеспечения выполнения региональной программы.

В этой связи большинство регионов в анализируемом периоде во избежание роста социальной напряженности было вынуждено устанавливать минимальный размер взноса на капремонт с учетом его доступности для граждан при существующем у них уровне доходов<sup>54</sup>.

При этом в большинстве регионов темпы роста минимального размера взноса на капремонт не соответствуют темпам роста предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади МКД.

Так, в Республике Мордовия в период с 2016 по 2019 год минимальный размер взноса на капремонт увеличился на 4% (с 7,63 рубля за 1 кв. м до 7,94 рубля за 1 кв. м), при этом предельная стоимость капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади МКД выросла в 2,4 раза (с 4 698,3 рубля за 1 кв. м до 11 316 рублей за 1 кв. м).

Увеличение предельной стоимости работ по капитальному ремонту в анализируемом периоде в целом обусловлено значительным ростом цен на строительные материалы, а также виды выполняемых строительных работ.

**3.1.3.** Установление органами государственной власти субъектов Российской Федерации минимального размера взноса на капремонт, как правило, кратно не соответствующего экономически обоснованному, привело к возникновению в большинстве регионов проблемы финансовой устойчивости региональных программ капремонта.

При этом при принятии Федерального закона № 271-ФЗ, который ввел в Жилищный кодекс обязанность собственников помещений в МКД по уплате взноса на капитальный ремонт, по мнению Счетной палаты, не была проведена надлежащая оценка долгосрочных финансовых последствий принятия указанного законопроекта<sup>55</sup>.

Как следует из пояснительной записки к законопроекту № 59728-6, целью указанного законопроекта являлось формирование необходимых правовых основ для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов

<sup>54</sup> При установлении размера минимального взноса на капремонт органы государственной власти субъектов Российской Федерации руководствовались ростом размера индекса потребительских цен в сфере услуг ЖКХ в 2016–2019 годах, а также постановлением Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2016 г. № 97 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016–2018 годы», которые утратили силу в связи с принятием постановления Правительства от 17 мая 2017 г. № 584 «О признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2016 г. № 97».

<sup>55</sup> Как следует из финансово-экономического обоснования к законопроекту № 59728-6, его реализация не должна была потребовать дополнительных расходов федерального бюджета.

финансирования капитального ремонта МКД (региональных систем капремонта МКД) за счет организационного обеспечения процесса планирования проведения капремонта МКД и вовлечения в его финансирование собственников помещений МКД.

При этом законопроектом предполагалось, что порядок установления размера платы и порядок определения минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт должен был определяться Правительством Российской Федерации. К полномочиям субъектов Российской Федерации предполагалось отнести определение максимального и минимального размера такой платы, а к полномочиям органов местного самоуправления – установление размера платы в соответствии с законом субъекта Российской Федерации.

Согласно результатам проведенной Фондом ЖКХ оценки на основании проекта разработанной им методики финансовой устойчивости<sup>56</sup> по состоянию на 1 января 2019 года по Российской Федерации в целом общее обеспечение региональных программ капитального ремонта составляет только 54,4% (при общем бюджете действующих программ в размере 5 501,7 млрд рублей прогнозная стоимость всех подлежащих выполнению работ составляет 10 122,6 млрд рублей, дефицит средств – 4 620,9 млрд рублей).

При этом обеспечение краткосрочных обязательств регионального оператора на период 2019–2021 годов составляет порядка 82,2% (576,5 млрд рублей, 701,6 млрд рублей и 125,1 млрд рублей соответственно). Что в ближайшее время может привести к приостановлению реализации в отдельных субъектах краткосрочных планов РПКР или их выполнению не в полном объеме ввиду ограниченности финансовых ресурсов.

Так, при проверке в Воронежской области установлено, что дефицит фонда капитального ремонта на 2019 год составляет 2 737,9 млн рублей, или 43,1% общего объема финансирования запланированных в 2019 году работ. При этом прогнозный дефицит РПКР Воронежской области на весь период ее реализации составляет 200,94 млрд рублей, или 81,4% общего объема финансирования предусмотренных программой работ (246,81 млрд рублей). Более подробная информация по данному вопросу, а также о ходе выполнения краткосрочного плана РПКР в Краснодарском крае приведены в приложениях №№ 28 и 29.

В этой связи субъекты в 2019 году были вынуждены разрабатывать и принимать на основе предложенного Минстроем России и Фондом ЖКХ модельного плана мероприятий<sup>57</sup> собственные планы по обеспечению финансовой устойчивости РПКР, предполагающие в том числе сокращение перечня (видов) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет минимального взноса. По состоянию на 1 августа 2019 года указанные планы

<sup>56</sup> До настоящего времени указанная методика не утверждена. Более подробная информация о разработанном Фондом ЖКХ проекте методики финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта приведена в приложении № 27 к отчету.

<sup>57</sup> Более подробная информация о модельном плане мероприятий по повышению финансовой устойчивости РПКР приведена в приложении № 30.

приняты в 75 регионах и находятся в стадии разработки и принятия еще в 9 регионах (за исключением г. Москвы). Более подробная информация по данному вопросу приведена в приложении № 31.

Анализ устойчивости РПКР Ростовской и Нижегородской области показал, что реализация запланированных в трехлетнем периоде (2019–2021 годы) мероприятий не позволит обеспечить сбалансированность РПКР указанных регионов. В Ростовской области общее обеспечение программы возрастет с 46,26% до 77% и в Нижегородской области – с 36% до 66,79%. Более подробная информация по данному вопросу приведена в приложении № 32.

В качестве одного из инструментов реализации разработанных планов повышения финансовой устойчивости предполагается обеспечение финансирования РПКР и краткосрочных планов из регионального и местных бюджетов.

В настоящее время бюджетные возможности большинства регионов по софинансированию мероприятий РПКР являются крайне ограниченными. Расходы из средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации на софинансирование работ по капремонту представлены в таблице:

Год	Расходы	% общего объема собранных от собственников помещений
2016 г.	14 405,24 млн руб.	10,1%
2017 г.	13 995,71 млн руб.	8,1%
2018 г.	16 404,05 млн руб.	8,9%
в первом полугодии 2019 г.	4 608,97 млн руб.	4,7%

Основной объем финансовой поддержки (65,6% в 2018 году) приходится на такие финансово обеспеченные регионы, как г. Санкт-Петербург, Республика Татарстан и Сахалинская область.

Информация о субсидиях из федерального бюджета, предоставленных в 2017–2019 годах бюджетам субъектов Российской Федерации на компенсацию расходов граждан на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, приведена в приложении № 33.

**3.1.4.** В качестве одного из инструментов повышения финансовой устойчивости модельным планом определено обеспечение доходности по остаткам средств на счетах регионального оператора<sup>58</sup> и по остаткам средств на специальных счетах.

За период 2015–2019 годов (по состоянию на 1 июля 2019 года) общий размер дохода, поступившего в фонды капитального ремонта от начисления процентов на остатки средств фонда капитального ремонта (67 субъектов Российской Федерации), составил 16 711,35 млн рублей<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> По состоянию на 1 июля 2019 года совокупный остаток средств на счетах региональных операторов составил 140723,16 млн рублей, в том числе на расчетных счетах – 136705,44 млн рублей и на депозитных счетах – 4017,72 млн рублей. Средневзвешенная процентная ставка на указанную дату на расчетных счетах составила 3,21 % годовых, на депозитных счетах – 6,41 % годовых.

<sup>59</sup> Информация о получении дохода по договорам банковского счета представлена 67 субъектами Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 1.1 статьи 170 Жилищного кодекса доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, образуют фонд капитального ремонта и зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

При этом часть 2 статьи 183 Жилищного кодекса не предусматривает в системе учета фондов капитального ремонта отражение сведений о доходах в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, а также в виде процентов, полученных от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта.

Несмотря на то, что цели, на которые могут использоваться указанные средства, установлены в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса, из-за неурегулированности вопросов учета значительная часть полученного дохода региональными операторами не используется.

По мнению Счетной палаты, Правительству Российской Федерации необходимо рассмотреть вопрос об урегулировании порядка учета дохода в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, и процентов от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта и их расходования.

Более подробная информация по указанному вопросу приведена в приложении № 34 к отчету.

**3.1.5.** В качестве одной из имеющихся проблем в рамках реализации РПКР является проведение капитального ремонта домов, являющихся объектами культурного наследия<sup>60</sup>. По данным Фонда ЖКХ, в настоящее время в 67 субъектах Российской Федерации насчитывается порядка 13 тыс. МКД, являющихся объектами культурного наследия.

При этом такие дома, как правило, включены в РПКР на общих основаниях и работы, проводимые в отношении них, финансируются из средств фондов капитального ремонта, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт собственников, несмотря на то, что в среднем стоимость капитального ремонта (включая работы по реставрации) МКД, являющихся объектами культурного наследия, в два раза выше чем обычных домов.

Информация о проведении капитального ремонта домов, являющихся объектами культурного наследия (на примере Воронежской области), приведена в приложении № 35.

По мнению Счетной палаты, Правительству Российской Федерации необходимо разработать и принять нормативный правовой акт, определяющий особенности проведения капитального ремонта общего имущества домов, являющихся объектами культурного

<sup>60</sup> Для МКД, являющихся объектами культурного наследия, помимо требований жилищного законодательства существуют дополнительные требования, правила и ограничения по проведению ремонтных работ, установленные Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В то же время Жилищный кодекс не устанавливает каких-либо особенностей в отношении проведения капитального ремонта домов, являющихся объектами культурного наследия.

наследия и предусматривающий в том числе обязательное дополнительное финансирование работ по капитальному ремонту в таких МКД в размере удорожания стоимости работ по сравнению со стоимостью таких же работ в аналогичных домах, не являющихся объектами культурного наследия, с финансированием за счет средств федерального, регионального или местного бюджета соответственно (в зависимости от подведомственности таких объектов).

**3.1.6.** На финансовую устойчивость региональных операторов также оказывает значительное влияние рост объема внутренней задолженности по фондам капитального ремонта общего имущества МКД со сроком погашения свыше 30 лет<sup>61</sup>, что противоречит принципу возвратности средств, установленному частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса.

По состоянию на 1 июля 2019 года объем такой задолженности по сравнению с 2016 годом увеличился на 28 766,15 млн рублей, или в 2,3 раза, и составил 51 002,81 млн рублей, или 19,5% общего объема внутренней задолженности (261 661,1 млн рублей).

При этом в ряде субъектов в региональные программы включено большое количество МКД, стоимость ремонта которых согласно части 1 статьи 166 Жилищного кодекса значительно превышает объем собранных или предполагаемых к уплате взносов за весь период действия программы.

Так, в Республике Мордовия<sup>62</sup> большую часть жилищного фонда составляют дома малой площади (не более 2 этажей). С учетом текущего размера минимального взноса срок накопления средств собственниками помещений МКД на капитальный ремонт всех видов работ, предусмотренных РПКР, составит более 100 лет. В Воронежской области срок возмещения расходов за выполненные в 2019 году работы в многоквартирном доме<sup>63</sup> составит более 100 лет без учета того, что в предыдущие годы в этом доме был выполнен ремонт инженерных коммуникаций.

**3.1.7.** Федеральным законом от 20 декабря 2017 г. № 399-ФЗ<sup>64</sup> Жилищный кодекс был дополнен статьей 190<sup>1</sup> «Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения».

По данным Минстроя России, по состоянию на 1 января 2019 года общее количество МКД, в которых бывшим наймодателем не был проведен капитальный ремонт и по которым были выставлены исполнительные листы, по Российской Федерации составило 4 459 домов общей площадью 15 516,28 тыс. кв. метров с общей суммой заявленных требований в размере 26 913,37 млн рублей.

<sup>61</sup> Срок погашения свыше 30 лет означает, что имеющиеся у граждан обязательства, возникшие после проведения капитального ремонта МКД, могут быть погашены ими за счет уплаты взносов на капитальный ремонт за период, превышающий общий срок действия региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД (30 лет).

<sup>62</sup> Письмо Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и гражданской защиты населения Республики Мордовия от 31 июля 2019 г. № 04.01-12/4842 на запрос Счетной палаты от 20 мая 2019 г. № 13-66/13-03.

<sup>63</sup> Расположен по адресу: г. Воронеж, ул. Депутатская, д. 2.

<sup>64</sup> Федеральный закон от 20 декабря 2017 г. № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

По итогам проведенного анализа Счетной палатой установлена необходимость в проведении инвентаризации обязательств бывших наймодателей в части определения количества МКД, подлежащих капитальному ремонту за счет средств бывшего наймодателя (на федеральном, региональном и муниципальном уровне), количества проживающих в них граждан, а также необходимого объема бюджетных средств.

**3.1.8** В бюджетах всех уровней средства на проведение капитального ремонта бывшим наймодателем и на выполнение вынесенных судебных решений в рамках открытых исполнительных производств практически не предусматриваются.

В то же время перенос решения указанной проблемы на неопределенный срок может привести к существенному увеличению расходов бюджетной системы как на проведение капитального ремонта, так и на исполнение вынесенных судебных решений.

Так, по оценке Росимущества, стоимость проведения капитального ремонта 5 многоквартирных домов, которые ранее находились в федеральной собственности и были переданы в собственность граждан в порядке приватизации и по которым вынесены находящиеся на исполнении в ведомстве судебные решения, в период с 2016 по 2019 год увеличилась на 40% (с 119,3 млн рублей до 167,0 млн рублей).

В г. Омске за период с 2013 по 2017 год только на уплату исполнительских сборов и штрафных санкций за неисполнение судебных решений по капитальному ремонту МКД из городского бюджета направлено 43,5 млн рублей.

Как следует из анализа полученных в ходе проведения мероприятия ответов субъектов Российской Федерации, в настоящее время не представляется возможным выявить дома, подлежащие капитальному ремонту за счет бывшего наймодателя из-за отсутствия в архивах перспективных и (или) годовых планов капремонта жилищного фонда, а также документов, подтверждающих факт проведения капитального ремонта.

При этом отсутствие таких документов не означает, что капитальный ремонт не был выполнен фактически. По информации министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области<sup>65</sup>, в РПКР Челябинской области включено 13 327 МКД до 1975 года постройки, в которых исходя из межремонтных сроков на дату приватизации первого помещения (1991 год) могло требоваться проведение капитального ремонта. Стоимость проведения комплексного капитального ремонта по таким домам составит более 100 млрд рублей (расчетно).

Более подробная информация по указанному вопросу приведена в приложении № 36.

### **3.2 Оценка расходов на содержание региональных операторов и осуществление ими деятельности по проведению капитального ремонта общего имущества МКД**

Согласно части 1 статьи 167 Жилищного кодекса в целях своевременного обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества МКД нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации создается

<sup>65</sup> Письмо министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 31 июля 2019 г. № 9450 на запрос Счетной палаты от 20 мая 2019 г. № 13-66/13-03.

региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы, устанавливается порядок деятельности, а также порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора.

Финансирование расходов региональных операторов осуществляется за счет средств бюджетов субъектов. По данным Фонда ЖКХ, в 2017–2019 годах на эти цели в региональных бюджетах предусмотрены средства в размере 26 193,2 млн рублей, в том числе:

- в 2017 году – 8 324,3 млн рублей;
- в 2018 году – 8 871,1 млн рублей;
- в 2019 году – 8 997,8 млн рублей.

Информация о деятельности регионального оператора при осуществлении им мероприятий по капитальному ремонту общего имущества МКД представлена (на примере Воронежской области) в приложении № 37.

### **3.3 Анализ обоснованности и эффективности предоставления финансовой поддержки из средств Фонда ЖКХ по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе с учетом необходимости решения задач по модернизации жилого фонда, включая повышение его энергоэффективности**

**3.3.1.** В 2017–2018 годах и в первом полугодии 2019 года Фондом ЖКХ не выделялись средства на проведение капитального ремонта МКД в рамках реализации РПКР субъектам Российской Федерации<sup>66</sup>.

Согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 г. № 18<sup>67</sup>, Фондом ЖКХ из общего лимита средств (821 554,5 тыс. рублей) в 2017 году в виде финансовой поддержки субъектам Российской Федерации были перечислены средства в размере 49 103,9 тыс. рублей, в том числе:

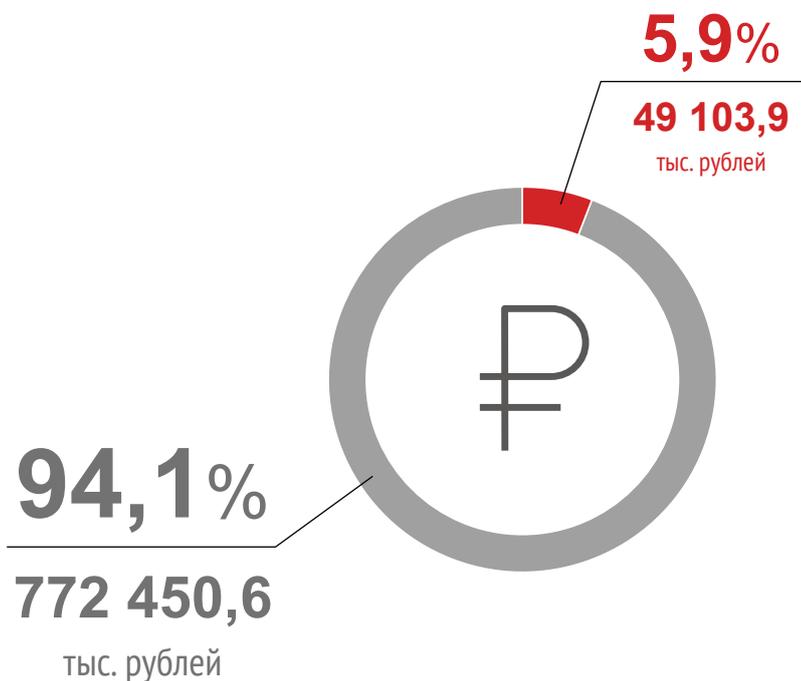
- 15 128,4 тыс. рублей – на уплату процентов за пользование займом или кредитом (Ростовская область и Республика Удмуртия);
- 33 975,5 тыс. рублей – на уплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (Алтайский и Хабаровский края, Воронежская, Калининградская, Новосибирская и Ульяновская области).

Фактически субъектами на указанные цели были израсходованы средства в размере 48 662,4 тыс. рублей, или только 5,9% объема средств, предусмотренных на указанные цели, в том числе:

- на уплату процентов за пользование займом или кредитом – 15 106,8 тыс. рублей;
- на уплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности – 33 555,5 тыс. рублей.

<sup>66</sup> В 2016 году лимит средств на оказание Фондом ЖКХ финансовой поддержки регионам на проведение капитального ремонта МКД составил 580 870,0 тыс. рублей, перечислены средства в размере 173 524,3 тыс. рублей, фактически субъектами Российской Федерации израсходованы средства в размере 198 374,0 тыс. рублей (с учетом сумм средств Фонда ЖКХ, использованных зачетом на основании решений Правления Фонда ЖКХ), неиспользованный остаток лимита средств Фонда ЖКХ составил 407 345,8 тыс. рублей.

<sup>67</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 г. № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов».



В 2017 году:

- лимит средств, выделенных в виде финансовой поддержки субъектам Российской Федерации
- сумма израсходованных субъектами Российской Федерации средств

По мнению Счетной палаты, наличие значительного неиспользованного лимита средств Фонда в размере 772 450,6 тыс. рублей<sup>68</sup> свидетельствует о недостаточной востребованности указанной формы государственной поддержки при проведении капитального ремонта МКД.

В 2019 году<sup>69</sup> Фондом ЖКХ было возобновлено оказание поддержки субъектам на мероприятия по повышению энергоэффективности в рамках проводимого капитального ремонта МКД.

По состоянию на 10 сентября 2019 года правлением Фонда ЖКХ одобрены 9 заявок от 8 субъектов<sup>70</sup> на перечисление средств финансовой поддержки на общую сумму 44,37 млн рублей с привлечением кредитных средств в размере 10,42 млн рублей.

<sup>68</sup> По состоянию на 1 июля 2019 года общий лимит средств на капитальный ремонт с учетом произведенных субъектами Российской Федерации возвратов составляет 857 792,8 тыс. рублей.

<sup>69</sup> С учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2019 г. № 114.

<sup>70</sup> Воронежская, Калининградская, Ростовская, Тамбовская области, Алтайский край, республики Адыгея, Карелия и Мордовия.

Более подробная информация по данному вопросу, в том числе по результатам проверки, проведенной в Воронежской области, приведена в приложениях №№ 38 и 39.

**3.3.2.** Информация об анализе результатов проведенного Счетной палатой опроса на тему «Оценка степени удовлетворенности граждан проводимыми региональными операторами капитального ремонта мероприятиями по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов» приведена в приложении № 40.

**3.3.3.** Информация о международной практике модернизации жилищного фонда приведена в приложении № 41.

## 9. Выводы

**9.1.** По данным Росстата, общая площадь жилого фонда в Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года составила 3 779,7 млн кв. м, из которой 2 501,6 млн кв. м – площадь жилых помещений в МКД. Значительную часть жилищного фонда составляют жилые помещения, не отвечающие современным требованиям, необходимым для комфортного проживания граждан. Из общего объема жилищного фонда только 2 538,4 млн кв. м, или 67,1%, оборудовано одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или электроплитами.

**9.2.** По состоянию на 1 января 2019 года из общей площади жилых помещений в МКД (2 501 634,4 тыс. кв. м) степень износа имели:

- от 0 до 30% – 1 409 840,3 тыс. кв. м, или 56,4%;
- от 31 до 65% – 855 925,0 тыс. кв. м, или 34,2%;
- от 66 до 70% – 82 021,7 тыс. кв. м, или 3,3%;
- свыше 70% (без учета аварийного жилищного фонда) – 25 238,7 тыс. кв. м, или 1%.

**9.3.** Согласно действующим нормам Жилищного кодекса органы государственной власти субъектов отвечают за выполнение региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД. Минстрой России и Фонд ЖКХ осуществляют мониторинг хода их реализации и соответствующее нормативное и методологическое обеспечение.

**9.4.** По состоянию на 1 января 2019 года в Российской Федерации в РПКР включено 736 804 МКД общей площадью 2 531 917,9 тыс. кв. м, в которых проживают 92 994,0 тыс. человек. Всего в 2016–2018 годах капитальный ремонт произведен в 134 785 МКД общей площадью 478 719,6 тыс. кв. м, свои жилищные условия улучшили 17 673,0 тыс. человек.

**9.5.** Учитывая, что только в 2018 году за счет проведения капремонта жилищные условия улучшили 6 144,0 тыс. человек, включение в паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда» такого показателя, как улучшение жилищных условий за счет проведения капитального ремонта основных конструктивных элементов в объеме 489 тыс. человек является, по мнению Счетной палаты, недостаточно обоснованным.

**9.6.** К основным проблемам при проведении капремонта можно отнести организацию государственного учета жилищного фонда, достоверность определения технического состояния МКД, учет влияния проведенного ремонта на снижение показателей износа МКД, а также финансовую устойчивость региональных операторов капремонта.

**9.7.** Несмотря на то, что капитальный ремонт общего имущества МКД направлен в том числе на недопущение роста ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Российской Федерации, в 2014–2018 годах согласно данным Росстата и Минстроя России отмечается постоянное увеличение объемов жилого фонда, имеющего износ от 66 до 70% и свыше 70%. Таким образом, реализация РПКР в указанном периоде не привела к общему улучшению состояния жилищного фонда в Российской Федерации.

**9.8.** Основной целью капитального ремонта является снижение степени износа многоквартирных домов. Однако оценка влияния проводимого капремонта общего имущества МКД на состояние жилищного фонда Российской Федерации, включая изменение степени его физического износа, как при осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, так и при осуществлении в 2014 – 2018 годах, а также в истекшем периоде 2019 года мониторинга хода реализации РПКР и иных мероприятий по капитальному ремонту жилых домов, нормативными правовыми актами не предусмотрена.

**9.9.** Правительством Российской Федерации до настоящего времени не обеспечено выполнение подпункта «в» пункта 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации В.В.Путина от 31 декабря 2016 г. № Пр-2591 по результатам проверки исполнения законодательства и решений по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в части создания фактически отсутствующей в настоящее время системы.

**9.10.** Отсутствие технического учета жилищного фонда приводит к представлению органами местного самоуправления и управляющими компаниями недостоверных данных о состоянии МКД и износе их конструктивных элементов, что, в свою очередь, негативным образом сказывается на качестве формирования РПКР и очередности проведения капитального ремонта.

Кроме того, субъекты систематически включают в РПКР аварийные дома, подлежащие сносу и реконструкции, или ветхие дома, ремонт которых экономически нецелесообразен. Так, Фондом ЖКХ в 2017 году было выявлено 3 756 подобных МКД, в 2018 году – 4 042 МКД и в первом полугодии 2019 года – 2 593 МКД.

**9.11.** В 2016–2019 годах отмечается отрицательная динамика по количеству МКД, класс энергоэффективности которых был повышен в результате проведенного капитального ремонта. Так, если в 2016 году из 41 424 отремонтированных домов класс энергоэффективности был повышен у 1 497 домов, или 3,6%, то в 2017–2018 годах указанные показатели составили 42 353 и 47 988 домов и 170 домов, или 0,4% и 62 дома, или 0,12%, соответственно. В первом полугодии 2019 года из 13 793 отремонтированных домов класс энергоэффективности не был повышен ни у одного дома.

**9.12.** В 2016–2018 годах в рамках проведения региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД было отремонтировано 134 785 МКД общей площадью 478 719,6 тыс. кв. м, в которых проживают 17 673 тыс. человек.

**9.13.** В 2016–2018 годах регионами систематически не выполняются краткосрочные планы реализации РПКР (в среднем на 20%), что, в свою очередь, приводит к увеличению остатков неиспользованных средств фондов капремонта, объем которых в целом по Российской Федерации по сравнению с 2017 годом увеличился на 30 221,0 млн рублей, или на 27,3%, и по состоянию на 1 июля 2019 года составил 140 721,1 млн рублей.

**9.14.** В 2016–2018 годах и в первом полугодии 2019 года отмечается низкое выполнение региональными операторами капремонта такого показателя, как «темпы включения работ (услуг) в краткосрочные планы реализации РПКР», что свидетельствует о наличии риска невыполнения полного объема работ (услуг) по капитальному ремонту, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, в течение всего срока реализации программы.

Так, в 2016 году в краткосрочные планы капремонта включено только 101 853 единицы работ (услуг), или 48,7% запланированного показателя (209 092 единицы работ (услуг)). Аналогично в 2017–2018 годах при запланированных показателях в размере 223 380 и 222 500 единиц работ (услуг) в краткосрочные планы включено 112 164 единицы работ (услуг), или 52,2%, и 96 544 единицы работ (услуг), или 43,4%, соответственно.

**9.15.** Несмотря на наличие соответствующих поручений Президента и Правительства Российской Федерации, в течение 2017–2018 годов задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт по помещениям, находящимся в федеральной собственности, увеличилась на 857,37 млн рублей, или в 2 раза, и по состоянию на 1 января 2019 года составила 1 740,84 млн рублей.

**9.16.** Анализ обоснованности устанавливаемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации минимального размера взноса на капремонт показал, что по большей части субъектов обоснованный размер взноса выше средневзвешенного в 1,86 раза. При этом в Калужской области размер взноса выше в 1,09 раза, а в г. Санкт-Петербурге – в 6,2 раза.

**9.17.** Несоответствие минимального размера взноса на капитальный ремонт экономически обоснованному, по мнению субъектов Российской Федерации, обусловлено в том числе противоречием между принципами, заложенными в методических рекомендациях по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденных приказом Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр.

Так, принцип достаточности финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, не может в настоящее время быть реализован при необходимости одновременного соблюдения принципа доступности указанного взноса для граждан (при отсутствии финансовой поддержки за счет средств регионального и местных бюджетов на покрытие возникающего дефицита фонда капитального ремонта).

**9.18.** Установление органами государственной власти субъектов Российской Федерации во избежание роста социальной напряженности в регионе минимального размера

взноса на капремонт, который не соответствует экономически обоснованному, привело к образованию проблемы финансовой устойчивости РПКР в большинстве регионов.

**9.19.** Возникновение проблемы финансовой устойчивости обусловлено в том числе тем обстоятельством, что при принятии Федерального закона № 271-ФЗ, который в целях формирования необходимых правовых основ для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта МКД ввел в Жилищный кодекс обязанность собственников помещений по уплате взноса на капремонт, не была проведена надлежащая оценка долгосрочных финансовых последствий принятия указанного законопроекта.

**9.20.** По состоянию на 1 января 2019 года в целом по Российской Федерации общее обеспечение РПКР составляет только 54,4% (при общем бюджете действующих программ в размере 5 501,7 млрд рублей прогнозная стоимость всех подлежащих выполнению работ составляет 10 122,6 млрд рублей, дефицит средств – 4 620,9 млрд рублей). Так, в Воронежской области прогнозный дефицит РПКР на весь период ее реализации составляет 200,94 млрд рублей, или 81,4% общего объема финансирования предусмотренных программой работ (246,81 млрд рублей).

**9.21.** Обеспечение краткосрочных обязательств региональных операторов на период 2019–2021 годов составляет порядка 82,2% (при бюджете в размере 576,5 млрд рублей общая стоимость работ составляет 701,6 млрд рублей и прогнозный дефицит – 125,1 млрд рублей), что содержит риски приостановления в ближайшее время реализации отдельными субъектами Российской Федерации краткосрочных планов или их невыполнения в полном объеме. Так, в Воронежской области дефицит фонда капремонта на 2019 год составляет 2 737,9 млн рублей, или 43,1% общего объема финансирования запланированных в 2019 году работ.

**9.22.** В связи с отсутствием средств субъекты в 2019 году вынуждены разрабатывать и принимать региональные планы мероприятий по обеспечению финансовой устойчивости программ капитального ремонта, предполагающие в том числе сокращение перечня (видов) работ по капремонту, финансируемых за счет минимального взноса. По состоянию на 1 августа 2019 года указанные планы приняты в 75 регионах и находятся в стадии разработки и принятия еще в 9 регионах (за исключением г. Москвы).

**9.23.** Анализ разработанных планов финансовой устойчивости Ростовской и Нижегородской областей показал, что реализация запланированных в 2019–2021 годах мероприятий не позволит обеспечить сбалансированность РПКР указанных регионов. Так, в Ростовской области общее финансовое обеспечение программы возрастет с 46,26 до 77% и в Нижегородской области – с 36 до 66,79%.

**9.24.** В качестве одного из инструментов реализации разработанных планов повышения финансовой устойчивости предполагается обеспечение финансирования РПКР и краткосрочных планов из регионального и местных бюджетов, несмотря на крайнюю ограниченность бюджетных возможностей большинства регионов.

Так, в 2016–2018 годах и в первом полугодии 2019 года расходы на софинансирование работ по капремонту из средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации составили только 10,1%, 8,1%, 8,9% и 4,7% общего объема собранных от собственников помещений взносов на капремонт. При этом основной объем финансовой поддержки (65,6% в 2018 году) приходится на такие финансово обеспеченные регионы, как г. Санкт-Петербург, Республика Татарстан и Сахалинская область.

**9.25.** В настоящее время в 67 субъектах Российской Федерации насчитывается порядка 13 тысяч МКД, являющихся объектами культурного наследия и включенных в РПКР на общих основаниях. По мнению Счетной палаты, Правительству Российской Федерации необходимо урегулировать особенности проведения капитального ремонта общего имущества домов, являющихся объектами культурного наследия, включая в том числе обязательное дополнительное финансирование работ по капитальному ремонту в таких МКД в размере удорожания стоимости работ по сравнению со стоимостью таких же работ в аналогичных домах, не являющихся объектами культурного наследия, с финансированием за счет средств федерального, регионального или местного бюджета соответственно (в зависимости от подведомственности таких объектов).

**9.26.** По состоянию на 1 января 2019 года общее количество МКД, по которым бывшим наймодателем не был проведен капитальный ремонт и по которым были выставлены исполнительные листы, в Российской Федерации составило 4 459 домов общей площадью 15 516,28 тыс. кв. м с суммой заявленных требований в размере 26 913,37 млн рублей.

**9.27.** Несмотря на наличие судебных решений и открытые исполнительные производства, в бюджетах всех уровней практически не предусматриваются средства на проведение капитального ремонта бывшим наймодателем. В то же время перенос решения указанной проблемы на неопределенный срок может привести к существенному увеличению расходов бюджетной системы как на проведение капитального ремонта, так и на исполнение вынесенных судебных решений.

**9.28.** В настоящее время выявить дома, подлежащие капитальному ремонту за счет бывшего наймодателя, фактически не представляется возможным из-за отсутствия в архивах перспективных и (или) годовых планов капитального ремонта жилищного фонда, а также документов, подтверждающих факт проведения капитального ремонта.

При этом только в Челябинской области в РПКР включено 13 327 МКД до 1975 года постройки, в которых исходя из межремонтных сроков на дату приватизации первого помещения (1991 год) могло требоваться проведение капитального ремонта. Стоимость проведения комплексного капитального ремонта по таким домам составит более 100 млрд рублей (расчетно).

## 10. Предложения

**10.1.** Направить отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Федеральную службу безопасности Российской Федерации.

**10.2.** Направить информационные письма:

- Президенту Российской Федерации В.В.Путину;
- Председателю Правительства Российской Федерации Д.А.Медведеву;
- Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации В.В.Якушеву;
- губернатору Воронежской области А.В.Гусеву.

Приложение: № 1 - 41 на 171 л. в 1 экз.

Аудитор

С.Ю.Орлова



119991, г. Москва, ул. Зубовская, 2  
Телефон: +7 (495) 986-05-09  
Факс: +7 (495) 986-09-52  
E-mail: [info@ach.gov.ru](mailto:info@ach.gov.ru)  
[www.ach.gov.ru](http://www.ach.gov.ru)