



**ЛИПЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ШЕСТОЙ СОЗЫВ
24 СЕССИЯ**

РЕШЕНИЕ

28.06.2022

г.Липецк

№ 356

**О ходе реализации областной программы капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на
территории города Липецка, в 2021 году
и за текущий период 2022 года**

Рассмотрев информацию о ходе реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Липецка, в 2021 году и за текущий период 2022 года, представленную Фондом капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области, руководствуясь статьями 36, 59 Устава городского округа город Липецк Липецкой области Российской Федерации, принятого решением Липецкого городского Совета депутатов от 24.02.2015 № 990, учитывая решение постоянной комиссии Липецкого городского Совета депутатов по жилищно-коммунальному хозяйству, градостроительству и землепользованию, Липецкий городской Совет депутатов

Р Е Ш И Л :

1. Принять к сведению информацию о ходе реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Липецка, в 2021 году и за текущий период 2022 года (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Липецкого городского
Совета депутатов

А.М.Афанасьев

Информация
о ходе реализации областной программы капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных
на территории города Липецка, в 2021 году
и за текущий период 2022 года

Принята решением сессии Липецкого городского
Совета депутатов от 28.06.2022 № 356

1. Исполнение плана в 2021 году в городе Липецке.

Областная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Липецка, утверждена постановлением администрации Липецкой области от 28.11.2013 № 528 (в ред. 18.03.2022).

По итогам 2021 года в соответствии с краткосрочным планом реализации областной программы были выполнены работы в 156 многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории города Липецка, общей стоимостью 1 282,34 млн. руб., из них:

- заменена стропильная система и кровельное покрытие на 57 крышах на сумму 335,76 млн. руб.;
- отремонтирован 51 фасад на сумму 318,23 млн. руб.;
- заменено 132 единицы лифтового оборудования на сумму 306,02 млн. руб.;
- отремонтировано внутридомовых инженерных сетей – 194 на сумму 322,33 млн. руб.,
благодаря чему 3 500 семей улучшали свои условия проживания.

2. Мониторинг технического состояния МКД.

Основной проблемой на сегодняшний момент является отсутствие на федеральном уровне общего порядка проведения мониторинга технического состояния домов, подходов к оценке такого техсостояния и механизма его финансирования.

На территории нашего региона технический мониторинг проводится управлением жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области на основании данных, предоставленных органами местного самоуправления, которые зачастую не содержат сведений о физическом износе домов. Оценка технического состояния с привлечением специализированных организаций и использованием инструментального обследования не проводится.

В 2021 году за счёт средств областного бюджета в размере 49 млн. руб. в качестве пилотного проекта Фонд капитального ремонта Липецкой области провёл обследование и оценку износа общедомового имущества 363 МКД, из которых на территории города Липецка было обследовано 130 МКД на сумму 34,98 млн. руб.

По результатам было выявлено 13 МКД, находящихся в аварийном состоянии, 300 МКД, включая 108 домов в городе Липецке, в которых инженерные сети и конструктивные элементы находятся в работоспособном состоянии и капитальный ремонт может быть выполнен в более поздний период.

В 50 МКД, включая 19 общежитий, установлена необходимость проведения работ в первоочередном порядке в 2022 году, 22 МКД из которых расположены на территории города Липецка.

На указанные цели из областного бюджета выделено 350 млн. руб., что позволит избежать перехода таких домов в статус аварийных, и способствовать экономии порядка 5,5 млрд. руб., требуемых на расселение жителей (прогнозируемые расходы в 2,3 млрд. руб., требуемых на расселение жителей, приходится на город Липецк).

3. Изменения в НПА Липецкой области.

В целях корректировки региональной программы, конкретизации сроков проведения работ и уточнения планируемых видов работ Фондом в 2021 году были внесены изменения в областной закон, регулирующий сферу капитального ремонта № 211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Был установлен дополнительный критерий очередности проведения ремонта «процент собираемости взносов». В целях реализации новых положений Закона утвержден порядок применения критериев очередности выстраивания МКД в программе, которая теперь осуществляется по балльной системе.

Указанные поправки позволили скорректировать программу и запланировать работы в первую очередь в МКД, где это требуется. При их применении критериев учитываются такие показатели, как техническое состояние, год постройки или дата последнего ремонта, готовность к капитальному ремонту (наличие протокола общего собрания, проектной или иной документации), собираемость взносов.

4. Краткосрочный план реализации программы 2022 год.

С учетом новых положений закона Липецкой области № 211-ОЗ скорректирован краткосрочный план реализации областной программы на 2022 год.

На сегодняшний день предусмотрено проведение строительно-монтажных работ в 145 МКД города Липецка на сумму 1 663,43 млн. руб., из которых:

- 31 крыша – на сумму 373,98 млн. руб.;
- 29 фасадов – на сумму 330,63 млн. руб.;
- 152 единицы замены лифтового оборудования – на сумму 402,52 млн. руб.;
- 177 инженерных сетей – на сумму 556,30 млн. руб.

Это позволит улучшить жилищные условия более 2 970 семей.

Сюда входят работы по капитальному ремонту 19 общежитий на сумму 482,57 млн. руб., включая:

- 12 крыш – на сумму 145,86 млн. руб.;
- 4 фасада – на сумму 55,27 млн. руб.;
- 4 единицы лифта (в 3 МКД) – на сумму 10,97 млн. руб.;
- 69 инженерных сетей – на сумму 270,47 млн. руб.

5. Контракция 2022 год. Исполнение.

В настоящее время из 145 МКД, где планируется проведение строительно-монтажных работ в 2022 году, заключены договоры:

- 139 МКД (по 270 видам работ) на сумму 1 335,43 млн. руб., что составляет 95,86% от плановых показателей, по 4 МКД (38 видов работ) объявлены аукционы по отбору подрядных организаций.

В 14 МКД (по 22 видам) работы уже выполнены на сумму 77,40 млн. руб., что соответствует 9,66% исполнения плана.

По 45 МКД (по 83 видам) работы ведутся.

6. Краткосрочный план реализации 2023 год.

Постановление администрации Липецкой области от 31.05.2022 № 258 «Об утверждении краткосрочного плана реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2023 - 2025 годы» утвержден краткосрочный план реализации программы на 2023-2025 годы, в связи с чем Фондом в настоящее время организовывается проведение закупочных процедур по привлечению подрядных организаций для выполнения работ опережающими темпами уже в 2022 году, что позволит частично завершить работы до конца года.

Так, в 2023 году запланирован капитальный ремонт в 109 МКД города Липецка на сумму 1 234,04 млн. руб. из них:

- по ремонту крыш – 27 на сумму 248,76 млн. руб.;
- по ремонту фасадов – 23 на сумму 326,18 млн. руб.;
- по замене лифтов – 136 единиц в 58 МКД на сумму 316,74 млн. руб.;
- по ремонту внутридомовых инженерных сетей – 102 на сумму 342,36 млн. руб.

7. Изменения в нормативные правовые акты.

Мы продолжаем работу по совершенствованию нормативной базы. Фондом совместно с управлением ЖКХ подготовлены предложения в части ужесточения требований к техническим заключениям, предоставляемым собственниками или УК в целях переноса сроков ремонта на более ранний. По нашему мнению, такие документы должны жестко соответствовать СП, ГОСТам и к ним должны применяться критерии, согласно которым такой

дом должен быть отнесен в плановый период не ранее дома, где техническое состояние систем и конструктива хуже.

Так, например, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Липецк, проезд Шишкина, д. 1а, управляющей организацией – ООО УК «ДСК» был подготовлен комплект документов для переноса сроков работ по ремонту крыши и фасада, на более ранний период, согласно техническому заключению процент износа крыши составил 61%, фасада 35%, при этом МКД введен в эксплуатацию в 2009 году, т.е. на момент переноса срок эксплуатации МКД составил 13 лет. И таких примеров немало.

8. Взносы на капитальный ремонт.

Следует отметить, до 2020 года в Липецкой области размер взноса на капитальный ремонт не менялся три года. В сравнении с другими субъектами, Липецкая область на 54 месте по размеру взноса из 85 субъектов, которые отчитываются по программе капитального ремонта.

На сегодня размер взноса дифференцируются и составляет 8,7 до 10,8 руб./кв.м.

Острым является вопрос установления экономически обоснованного размера взноса на капитальный ремонт, что является риском в обеспечении финансирования программы только за счет средств фонда капитального ремонта. Согласно методическим рекомендациям Минстроя России, экономически обоснованный взнос, который позволит качественно и в срок выполнять программу капитального ремонта, для Липецкой области составляет 26 руб./кв.м.

9. Обеспечение принципа возвратности.

Острым остается вопрос обеспечения принципа возвратности взносов. Согласно Жилищному кодексу, Закону области № 211-ОЗ средства, полученные областным оператором от собственников помещений в одних МКД, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других МКД. Обеспечение принципа возвратности заимствованных средств на ремонт МКД должно осуществляться за счет последующих взносов собственников помещений в этом доме. Однако на сегодняшний день реализация указанного принципа по установленному экономически обоснованному размеру взноса является недостижимой.

Пример: накопление взносов на капитальный ремонт дома, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Петра Смородина, д. 22 (этажей 9, подъездов 3, площадь помещений 5 982,21 кв.м). С учетом взноса на капитальный ремонт на 2022 год, а именно 10,80 руб./кв. м в месяц соберут до конца действия областной программы 23 млн. руб. При этом на комплексный капитальный ремонт необходимо более 50 млн. руб.

Решением проблемы мы видим планирование капитального ремонта под прогнозный сбор за весь период программы, а также установление собственниками дополнительного взноса в размере, превышающем объем средств, накопленного на дату выполнения работ.

10. Энергоэффективный капитальный ремонт в городе Липецке в 2021 - 2022 году.

За период 2020 - 2021 годы при реализации программы капитального ремонта выполнены энергоэффективные мероприятия в 173 МКД, в том числе:

- в 2021 году в 26 МКД на территории города Липецка, из которых 24 МКД формируют фонд капитального ремонта на общем счете областного оператора, 2 МКД – на спецсчете.

Состав работ, направленный на повышение энергоэффективности МКД в рамках исполнения краткосрочного плана в 2022, 2023 годах, будет определен по результатам разработанных проектных документаций.

Фондом проводится работа по привлечению финансовой поддержки за счет средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

11. Перечень мероприятий по энергосбережению при капитальном ремонте МКД города Липецка.

В рамках выполнения работ по капитальному ремонту Фонд проводит мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической энергоэффективности, в том числе:

- установка автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (далее – АТП) при выполнении работ по ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, что способствует достижению экономии энергоресурсов;

- установка окон, дверей в местах общего пользования МКД, что является основной (базовой) мерой в целях сбережения тепла в подъездах;

- по внутридомовым системам теплоснабжения и водоснабжения для изоляции трубопроводов применяются современные теплоизоляционные материалы, которые позволяют снизить теплопотери, то есть сохранить температуру воды в системах;

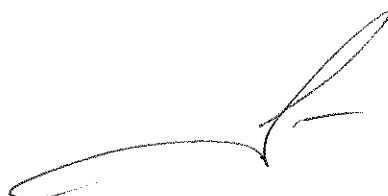
- по внутридомовым системам электроснабжения устанавливается энергосберегающее оборудование, в том числе устанавливаются светодиодные светильники с датчиками на движение для автоматического отключения в светлое время суток, что позволяет снизить расходы потребления электроэнергии на общедомовые нужды;

- при проведении капитального ремонта скатных крыш особое внимание уделяется нормализации температурно-влажностного режима в чердачных помещениях для предотвращения образования наледи на покрытии кровли, образования сосулек в карнизной зоне;

- предусматриваются мероприятия по устройству карнизного и конькового продухов, а также комплекс мероприятий по исключению потерь тепла от системы отопления и других элементов.

Реализация указанных мероприятий позволяет добиться экономии потребления энергоресурсов в отопительный период до 20%, что способствует уменьшению платы за энергоресурсы до 1,5 тыс. руб. в месяц для каждой семьи.

Генеральный директор
ФКР Липецкой области



В.А.Петров