

Омичи задолжали Фонду капремонта миллиард рублей

В минувшем сезоне Омская область вошла в число регионов – лидеров по проведению капитального ремонта МКД. Однако высокая задолженность по оплате взносов тормозит дальнейший рост объемов работ. Поэтому в 2020 году специалисты Фонда сделают акцент на работе с неплательщиками.



- Марина Владимировна, повлияет ли вынужденная приостановка работы Фонда в апреле в связи с пандемией коронавируса на планы и объемы ремонтных работ в 2020 году?

- В связи со сложившейся эпидемиологической ситуацией изменился порядок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Всем подрядным организациям 27 марта Фонд направил уведомление о необходимости пересмотра графика производства работ на объектах капремонта. Так, в письме Фонд требовал не начинать строительно-монтажные работы на новых объектах до особого распоряжения. На объектах, где ремонт уже ведется, Фонд рекомендовал приостановить работы и принять меры по защите общего имущества дома и имущества собственников помещений от затоплений и других аварийных ситуаций. В тех случаях, когда остановить работы нельзя, Фонд требовал обеспечить контроль за здоровьем работников, не допускать людей с признаками респираторных заболеваний.

Как только ситуация в стране и Омской области начнет улучшаться, Фонд приложит все усилия, чтобы выполнить принятые обязательства перед собственниками.

- Какие новшества ожидаются в новом строительном сезоне? Каковы планы Фонда по капремонту домов, какие виды работ выйдут на первый план?

- Новый краткосрочный план на 2020-2022 годы включает 1 913 многоквартирных домов с разбивкой домов по годам. В 2020 году работы по капитальному ремонту запланированы в 660 домах (в 636 домах пройдут строительно-монтажные работы, в отношении 24 домов будут разработаны проекты для проведения ремонта в 2021 году). Среди видов работ – разработка проектов, ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, внутридомовых инженерных систем, а также замена лифтового оборудования. А на первый план вышли работы по замене внутридомовых инженерных сетей тепло-, водо-, электро-снабжения и водоотведения, потому что техническое состояние многих из них оставляет желать лучшего.

- Как вы оцениваете нововведение прошлого года, обязывающее подрядчика вносить 1% от стоимости работ на счет регоператора в качестве обеспечения договорных обязательств? Возникли ли спорные и проблемные ситуации в связи с этим новшеством?

- Для Омской области – это нововведение, а в других субъектах Российской Федерации такой механизм работает с 2014 года. После выполнения строительно-монтажных работ подрядчик вносит один процент от суммы контракта на счет регионального оператора как своего рода страховку. Для регоператора – это «подушка безопасности». За счет этих средств можно устранять выявленные нарушения с привлечением другого подрядчика, если подрядчик, выполнивший работы, не удастся найти. А если в течение пяти лет недостатки не обнаружатся, то деньги будут возвращены подрядчику. Как показывает практика, такие условия в договоре позволяют стимулировать подрядчиков выполнять работы качественнее и привлекать к участию в системе капитального ремонта добросовестные и стабильно работающие организации. Нововведение себя оправдывает. Случаев недопонимания со стороны подрядчиков нет.



- В целом 2019 год для Фонда капитального ремонта стал успешным. Что позволило достичь рекордных показателей по объему отремонтированных домов, освоенных сумм и выполненных работ?

- По итогам 2019 года работы по капитальному ремонту проведены в 1 537 домах (из 1 543 запланированных), из них в 1 333 домах прошли строительно-монтажные работы, для 204 домов разработана проектная документация для проведения ремонта в 2020 году. Таким образом, работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план на 2019 год, выполнены практически на 100% (99,7%). Непосредственно региональным оператором было отремонтировано 812 домов (дома на общем счете), что превышает показатель прошлого года почти в два раза. Огромная работа в 2019 году проведена по замене лифтового оборудования: установлен 371 подъемник в 94 домах. Для сравнения: в предыдущие годы лифтовое оборудование в количестве 325 единиц заменено в 75 многоквартирных домах.

По состоянию на 31.12.2019 года региональный оператор принял обязательства в размере 3 901,7 млн. рублей. В эту сумму входит стоимость договоров, заключенных региональным оператором с подрядными организациями, на проведение строительно-монтажных работ, разработку проектов и строительный контроль. Оплачено работ на сумму 2 189,0 млн. рублей.

Справиться с проблемами, за которые Фонд критиковали в последние годы, и даже выйти в лидеры помог проведенный технический мониторинг состояния жилищного фонда. Он позволил скорректировать планы в пользу домов, действительно требующих ремонта.

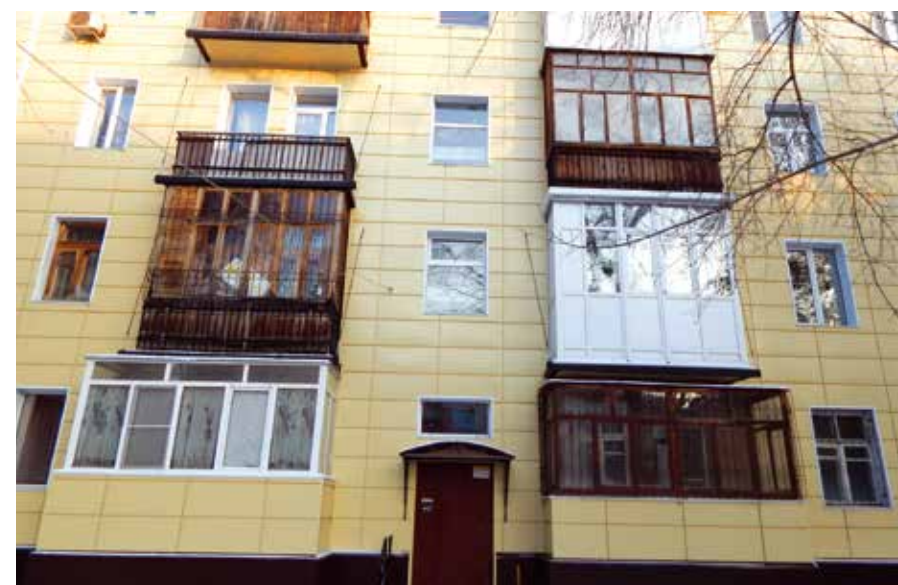
- Какие задачи еще не удается решить? С какими трудностями приходится сталкиваться руководству Фонда?

- Одна из проблем – большая задолженность по оплате взносов в Региональный фонд капремонта многоквартирных домов. В наступившем году Фонд капитального ремонта сделает акцент на работе с неплательщиками. В прошлом году благодаря Правительству Омской области для этих целей было создано новое структурное подразделение: отдел по взысканию дебиторской задолженности. И это дало свои результаты. Если в 2018 году региональным оператором было подано всего лишь 11 000 заявлений, то в 2019 году – порядка 52 000. В настоящее время отдел занимается взысканием задолженности с юридических лиц. Общая задолженность по оплате взносов в Региональный фонд капитального ремонта составляет около 1 млрд. рублей. По сравнению с прошлым годом она не уменьшилась и не увеличилась. Тенденцию роста задолженности удалось остановить.

- Изменилась ли к лучшему платежная дисциплина рядовых омичей?

- По состоянию на 16 апреля собираемость взносов составляет 95,4% за 2020 год. 92,54% – уровень собираемости за 2019 год. Если сравнивать собираемость по годам, то, конечно, платежная дисциплина собственников помещений улучшается. Этому способствуют и меры воздействия на должников. Один раз в квартал Региональный фонд капитального ремонта направляет должникам досудебные уведомления, тем самым предоставляя возможность собственникам помещений погасить долг без дополнительных судебных расходов. В противном случае Фонд обращается в суд.

В то же время Фонд решительно борется с недобросовестными подрядчиками, по вине которых создается угроза срыва запланированных работ либо хромает качество их выполнения. По инициативе Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов в реестр недобросовестных подрядных организаций были включены пять организаций.



“

В конце января губернатор Омской области Александр БУРКОВ, ссылаясь на федеральный Минстрой, намекнул, что тариф на капремонт нужно повысить – чтобы не сорвать выполнение программы в регионе. Регоператор уже подготовил соответствующий расчет и направил его в Минэнерго.

”





- В 2019 году параллельно с капитальным ремонтом МКД велась масштабная работа по обновлению фасадов на федеральные средства. Не осложнило ли это работу Фонда? Хватило подрядчиков?

- К работе в системе капремонта в Омской области допущено около 100 подрядных организаций. Все они прошли предварительный отбор в Министерстве энергетики и ЖКК Омской области. В прошлом году строительно-монтажные работы по капитальному ремонту выполняли около 40 подрядных организаций. Лучше других справились со своими задачами ООО «Сити-Строй», ООО «Экостроймонтаж», ООО «Стройсервис», ООО ПКФ «Сиблифт».

В рамках гостевого маршрута выполнен капитальный ремонт в 156 домах (в 25 домах прошел ремонт и крыши, и фасада за счет средств собственников и бюджетных средств). Там, где капитальный ремонт проходил в рамках реализации мероприятий по подготовке к проведению XVI Форума межрегионального сотрудничества Республики Казахстан и Российской Федерации, состоявшегося в Омске в 2019 году, контроль за ходом выполнения работ осуществлял департамент городского хозяйства Администрации города Омска.

В тех домах, где заказчиком работ был Региональный фонд капитального ремонта, ответственность за качество и сроки возложена на регионального оператора. За каждым объектом был закреплен куратор – представитель Фонда, который контролировал работы, сроки выполнения, принимал работы. Процедура обычная. На все работы установлен пятилетний гарантийный срок.

Благодаря этому событию больше домов прошли через капитальный ремонт.

- Ведется ли работа по расчету нового тарифа и когда он может быть утвержден? Ожидаете ли вы повышения платы за капремонт? Какой размер тарифа считаете оптимальным для Омского региона?

- Расчет подготовлен и направлен в Минэнерго. Утверждение нового тарифа – это полномочия Правительства Омской области. Минимальный размер взноса устанавливается нормативным правовым актом Правительства Омской области ежегодно не позднее 30 декабря года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта. Размер взноса можно индексировать каждый год, однако еще ни разу правительство не решилось на это, учитывая платежеспособность населения. В настоящее время минимальный размер взноса на капремонт в Омской области составляет 6 руб. 70 коп.