



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

*Материалы к докладу Павленкова Юрия Викторовича.*

**ЗА ЧЕЙ СЧЁТ МОСКВА ПРОВОДИТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?**

В пропагандистских материалах Правительства Москвы по реформе ЖКХ прослеживается одна общая тенденция: попытка представить городскую целевую программу «Ответственным собственникам – отремонтированный дом!» в виде доброй воли властей Москвы и абсолютного блага, свалившегося на небогатого москвича за счёт городского бюджета.

Ни у кого не вызывает сомнений, что острая необходимость в ремонте жилищного фонда давно перезрела и возвращение долга государством позитивно воспринято жителями.

Однако, рассмотрим подходы Москвы к реализации программы капитального ремонта жилищного фонда по результатам первого года.

**Концептуальный и законодательный аспекты.**

Капитальный ремонт многоквартирных домов инициирован Федеральным правительством через принятие целого ряда законодательных актов: Жилищного Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, изменений в Гражданский Кодекс РФ, специального Федерального Закона 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», многочисленных постановлений Минрегионразвития РФ.

Москвой многолетняя программа капитального ремонта жилых домов принята к исполнению во многом под влиянием названных федеральных решений и благодаря усилиям общественных и жилищных объединений.

Перечисленными законами федеральное правительство установило новый порядок взаимоотношений субъектов права в жилищной сфере, разграничило ответственность власти и собственников жилья при управлении и содержании многоквартирных домов, порядок и процедуры расходования средств для софинансирования капитального ремонта, предложило мотивационные механизмы для реформирования коммунального комплекса. Причём, выделение средств на капитальный ремонт из государственного и муниципального бюджетов рассматривается в качестве одной из мотиваций сложного комплекса изменений в системе управления жилищным и коммунальным хозяйством страны. Софинансирование КР в соответствии со 185-ФЗ производится из четырёх источников: федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления (в размере не более 50 процентов от общего объема стоимости работ по КР), а также 5-ю процентами средств собственников жилья.

*Этот, один из основополагающих принципов владения и управления общедолевым имуществом многоквартирного дома сторонами в соответствующих пропорциях, не только устанавливает взаимную ответственность государственных и муниципальных органов власти, жилищных объединений и собственников жилья за содержание и ремонт многоквартирного дома, но и создаёт мировоззренческие и организационные условия для воспитания **ОТВЕТСТВЕННОГО СОБСТВЕННИКА**. Этот принцип помогает реализовать на практике первый уровень (в доме, квартале) самоорганизации жителей – жилищного самоуправления и государственно-частного партнёрства в жилищной сфере.*

*Такова идеология федеральных подходов.*

Концепция московской программы капитального ремонта вступает в противоречие с этими принципами.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

В соответствии с ней работы по капитальному ремонту жилищного фонда (в первоначальном варианте выборочный и комплексный без отселения жителей, с 2009 года – только комплексный) осуществляются исключительно из средств бюджета Москвы. Москва, отказавшись от средств собственников жилья (5%) и средств Федерального фонда в размере 9 млрд. рублей, по сути, консервирует нынешнее состояние дел в управлении ЖКХ.

Официальная позиция Москвы, неоднократно озвученная мэром Ю.Лужковым и руководителем департамента ЖКХ и благоустройства (сегодня – департамент капитального ремонта жилищного фонда) А. Кескиновым (на фото) основывается на недопустимости перехода на 100 % оплату жилищно-коммунальных услуг населением, принятия других условий закона о фонде реформирования ЖКХ.

За семь лет Москва планирует потратить более 500 млрд. рублей средств московского бюджета (в 2008 году объем увеличился на 15% до 45 млрд. руб.) на ремонт 14 тысяч домов. Причём, переход на комплексный ремонт домов (с выполнением работ по энергоэффективности зданий: утеплению фасадов и заменой оконных и балконных блоков) неизбежно приведёт к увеличению объёмов средств Программы и сроков её реализации. По оценкам экспертов переход на комплексный ремонт снизит годовое количество ремонтируемых домов не менее чем в три раза.

**Насколько московская концепция Программы и принимаемые по ней решения оправданы и соответствуют федеральному законодательству? Какие критерии показателей эффективности Программы в ней установлены? Как оцениваются объёмы средств Программы в совокупном валовом продукте региона и как осуществляется пообъектный учёт стоимости жилого строения по результатам выполненного капитального ремонта?**

Ниже перечислены критерии получения средств из Фонда ЖКХ (ст. 14 ФЗ-185 – 2007 г.), ранжированные экспертами по их значимости, о которых Москва либо умалчивает, либо вовсе отвергает.

1. Проведение государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.
2. Долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, бюджета муниципального образования, жилищных объединений и средств собственников жилья.
3. Наличие решений общих собраний собственников о включении в программу КР.
4. Наличие нормативной базы для образования и деятельности товариществ собственников жилья и наличия таких товариществ до 2011 года в 20% многоквартирных домов.
5. Переход к адресным субсидиям на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в денежной форме.
6. Демонопользация системы управления коммунальным хозяйством с максимальной долей государства (муниципалитетов) не более 25%.
7. Прекращение дотаций организаций коммунального комплекса.

Все перечисленные критерии создают основу формирования конкурентоспособной, эффективной и антикоррупционной системы управления жилищным и коммунальным хозяйством и распределения финансовых средств.

Однако, концепция московской программы капитального ремонта не обеспечивает причинно-следственной связи и своего влияния на темпы и качество реформирования жилищно-коммунального комплекса Москвы. Особое недоумение у специалистов это обстоятельство вызывает на фоне фактического выполнения условий 185-ФЗ большинством регионов страны (сегодня более 70), в том числе, городом Санкт-Петербург.

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Исключительное значение для качества реализации Программы имеет участие собственников жилья в ремонте общего имущества многоквартирных домов, в том числе и через софинансирование капитального ремонта. Финансовое участие помогает воспитывать ответственного собственника и реального бережного совладельца общего имущества, устраняет иждивенческие настроения, включает собственника в процесс управления жильём, способствует правовому и экономическому образованию, развитию самоуправления и самоорганизации на домовом и квартальном уровнях, планированию и контролю расходования средств на капитальный ремонт и качества производимых работ.

Отдельной серьёзной системой мер и стимулов в реформировании жилищно-коммунального комплекса являются Указы Президента РФ №№ 825-2007 г. и 607-2008 г. о введении перечней показателей для оценки деятельности органов власти субъектов РФ и местного самоуправления. В эти показатели включены: доля многоквартирных домов, в которых собственники выбрали способ управления; доля убыточных организаций ЖКХ; время от подачи заявки на оформление земельного участка до получения документов; доля предприятий коммунального комплекса с участием в уставном капитале государства (муниципалитета) не более 25% от общего числа коммунальных предприятий; доля многоквартирных домов на земельных участках с присвоенными кадастровыми номерами.

Первый отчёт органы власти субъектов РФ и местного самоуправления в соответствии с данными указами представляют в 2009 году.

**Правительство Москвы, таким образом, отказываясь от средств Фонда ЖКХ и средств собственников, фактически исключает участие федеральных структур и собственников в управлении Программой, не формирует мотивацию к выполнению Жилищного кодекса, в первую очередь у городских органов власти, а, игнорируя все остальные условия 185-ФЗ, препятствует построению публичной и конкурентоспособной системы управления городским жилищным и коммунальным хозяйством.**

#### **Организационно-технологический аспект.**

Данный аспект Программы является ключевым для её реализации и складывается из качества взаимоотношений её организаторов и исполнителей, соответствия организационно-технологического цикла выполнения процедур и работ законодательству и фактическому финансово-экономическому состоянию рынка, степени подготовленности участников к Программе и эффективности системы контроля и устранения недостатков.

В 2008 году организаторами Программы выступали департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства и префектуры административных округов. В связи со слабыми (по отдельным оценкам – провальными) начальными результатами реализации Программы создан департамент капитального ремонта жилищного фонда города Москвы со своими территориальными подразделениями в административных округах с функциями государственного заказчика.

В декабре 2007 года на совместном совещании по порядку исполнения Программы с участием структурных подразделений правительства Москвы, подрядных организаций – поставщиков работ и товаров для Программы и собственников жилых помещений возник ряд вопросов:

кто разрабатывает проектные (типовые) решения на капитальный ремонт многоквартирных домов, кем утверждается состав и виды ремонтных работ на объекте и участвуют ли в этом процессе собственники жилых помещений?

по каким критериям в связи с высокой социальной значимостью Программы кроме условий 94-ФЗ-2005 г. "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

---

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году  
для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

государственных и муниципальных нужд" осуществляется отбор организаций-подрядчиков по округам и районам Москвы?

в какой форме осуществляется контроль реализации Программы со стороны собственников и жилищных объединений?

как будет фиксироваться конкретный объём вложенных средств и оцениваться изменение стоимости объектов программы после проведения капитального ремонта?

будет ли проводиться дополнительная профессиональная подготовка сотрудников предприятий-подрядчиков для взаимодействия с собственниками и жилищными объединениями?

как будет учитываться объем энергопотребления оборудования подрядных организаций в бюджете домов в ходе выполнения работ?

кто и в каком объёме несёт гарантийные обязательства за качество и объёмы произведённых работ, ответственность за сохранность общего имущества дома и профессиональную ответственность исполнителей?

каков механизм допуска и ответственности субподрядных организаций?

кем устанавливается порядок пользования придомовыми земельными участками домов, подлежащих ремонту по Программе?

**Обсуждение данных вопросов перед началом действия Программы выявило неготовность города – организатора Программы и подрядчиков к качественной реализации, однако это не помешало приступить к её исполнению буквально «с колёс».**

В основу формирования проектно-сметной документации (стоимости) ремонтно-строительных работ положены так называемые « типовые проектные решения » многоквартирных домов типовых серий. Составы и виды работ конкретных объектов определяются исходя из технических заключений, выполненных районными дирекциями технических заказчиков без участия самих заинтересованных субъектов – собственников жилья с привлечением независимых экспертов и разработкой технических заключений применительно к каждому конкретному дому. Поэтому несоответствие проектных решений фактическому состоянию несущих конструкций, инженерных сетей и оборудования домов, а также рыночной стоимости товаров и работ, вызывает большие сомнения в возможности выполнения качественного ремонта.

Отсутствие квалифицированных и достоверных технических обследований и экспертиз несущих конструкций зданий (панельное домостроительство, основанное на большом количестве сварочных элементов и соединений, имеет строго ограниченный временной ресурс) вызывает крайнюю озабоченность у специалистов особенно в связи с решением о выполнении работ по утеплению фасадов. Навесные элементы скрывают возможные дефекты межпанельных соединений жилых строений, отслуживших 30 лет и более, чем создают предпосылки к возникновению в будущем непредвиденных разрывов соединений и обрушения конструкций зданий.

В Программе не разработан механизм внедрения современных работ, технологий и материалов.

По экспертным оценкам, на начало действия Программы в 2008 году дефицит квалифицированных рабочих специалистов составлял около 30 – 35 тыс. человек. Этот дефицит не ликвидирован и сегодня, на что также не направлены специальные мероприятия Программы по подготовке требуемого количества специалистов, а предприятия вынуждены обходиться тем, что предлагает «свободный рынок труда».

Функции заказчика-координатора и контроля исполнения Программы осуществляет персональный руководитель Программы и правительство Москвы. Этот раздел не предусматривает неформального, процедурно закреплённого участия собственников жилья в Программе на всех этапах её





«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

реализации несмотря на то, что существенному изменению подвергается общее имущество собственников.

Пожарные и бессистемные меры «оперативного штаба по реализации Программы» не эффективны и не приводят к устранению очевидных недостатков Программы.

В течение 2008 года – первого года реализации Программы не создана публичная система мониторинга и оценки качества мероприятий ни по территориальному, ни по отраслевому признакам, а также по субъектам – организаторам Программы и ремонтируемым объектам, по исполнению бюджета Программы, по индикативным показателям Программы, по обращениям жителей домов, участвующих в Программе и по другим критериям, позволяющим эффективно и оперативно управлять сложной Программой. А собственникам жилых помещений, субъектам предпринимательской деятельности, общественным и жилищным объединениям, средствам массовой информации получать достоверную информацию о качестве городской целевой программы капитального ремонта жилищного фонда и реестре субъектов предпринимательской деятельности добросовестно и недобросовестно работающих в Программе.

Даже с учётом того, что цена решения этой задачи ничтожна по сравнению с общим объёмом средств Программы и её важностью.

**Взаимоотношения участников размещения городского заказа на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в Москве.**

Государственным заказчиком работ по капитальному ремонту жилых домов в городе Москве выступает городское Правительство в лице департамента капитального ремонта жилищного фонда города Москвы и префектур административных округов (при исполнении функций технического заказчика ДЕЗ-ами и другими унитарными предприятиями). Технически и процедурно госзаказ по городской целевой программе в соответствии с условиями **94-ФЗ-2005 г. "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд"** реализует департамент по конкурентной политике Москвы.

Данный закон не позволяет применять к поставщикам работ и товаров дополнительные конкурсные и квалификационные требования отбора кроме цены и сроков контракта. Но эксперты считают, что в связи с высокой социальной значимостью программы капитального ремонта многоквартирных домов, проводимой **без отселения жителей**, вопросами их безопасности, беспрецедентными бюджетными расходами, законодатель при принятии Программы был обязан предусмотреть специальные условия к организациям-подрядчикам – участникам открытых аукционов и установить особые условия их вхождения в Программу. В процедурах отбора подрядчиков собственники жилых помещений домов, в отношении которых проводятся конкурсы, должны быть обязательными участниками.

Переход на комплексный метод капитального ремонта многоквартирных домов фактически свёл к нулю возможности участия малых и средних предприятий в Программе из-за непосильных экономических условий по обеспечению конкурсной заявки и резерва свободных финансовых средств на начальном этапе выполнения контракта, которые у них имелись при выборочном капитальном ремонте со средней стоимостью ремонта одного объекта (лота) от 10 до 25 млн. руб.

Решение о победителе аукционов принимается на основе максимального процентного снижения начальной цены контракта и/или сроков его исполнения. Поскольку процент снижения победителя уменьшает на эту величину общую стоимость контракта, рассчитанную на основе проектных решений и проектно-сметной документации, то это, в конечном счёте, неизбежно вынуждает

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году  
для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

организацию-подрядчика изменять несколько важных параметров: стоимость, а значит качество оборудования и строительных материалов, величину заработной платы (за счёт использования, например, неквалифицированных специалистов), экономить на неучтённом подключении к энергосетям ремонтируемого объекта, отступать от технологии производства работ.

Каждый из перечисленных параметров оказывает определяющее влияние на качество капитального ремонта.

Приведём реальный пример размещения заказа по городской целевой программе капитального ремонта жилых домов из информации сайта департамента по конкурентной политике города Москвы ([www.tender.mos.ru](http://www.tender.mos.ru)):

В ноябре 2007 года в информации под номером государственного контракта 11-0060992-07 было размещено:

Государственный заказчик в лице ГУП г. Москвы «Жилищник-1» в результате открытого аукциона определил поставщика работ по целевой городской программе капитального ремонта МКД в лице ООО «СтройПроектКонтракт». Общая стоимость контрактов по комплексному капитальному ремонту домов без отселения составила **476,8 млн. руб.** (3 лота: **256,3 млн. руб.**, **157,0 млн. руб.** и **63,5 млн. руб.**).

В ноябре 2008 года в информации под этим же номером 11-0060992-07 (<http://tender.mos.ru/pgz/tender.aspx?control=&page=0&d1=&d2=&org=.%m=1&t=&f=-%20любой&n=11-0060992-07&rub=.%ps=10&s=&dr=0&md=1&ll=0&searchid=1&st=&p=&oi=&ri=&d3=&d4=&d5=&y=2008&cu=-1&ky=-1&sm=0&sd=&su=&sort=StringStatus%20ASC>) размещена другая информация:

Государственный заказчик департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства на основании открытого конкурса разместил объявление о комплексном ремонте жилых домов по 4 адресам на общую сумму **726 510 373,0 руб.**

В извещении о проведении открытого конкурса опубликованы 4 адреса комплексного капитального ремонта: Лескова, 9а – начальная цена контракта (НЦК) **152,1 млн. руб.**, Лескова, 3 – **189,1 млн. руб.**, Костромская, 20 – **308,8 млн. руб.** и Карельский бульвар, 4 корп. 2 – **76, 5 млн. руб.**

В результате проведённого открытого конкурса (информация протокола рассмотрения заявок) победителем по всем лотам признан ООО «СтройПроектКонтракт».

Однако в сведениях о **6-и (?)** заключённых государственных контрактах значатся: по адресам Лескова, 3 – контракт подписан с ООО «ТК Авалон» с ценой **128, 8 млн. руб.** (**189,1 – 128, 8 = 60, 3 млн. руб. или 32% понижения от НЦК**) и Лескова, 9а - ООО «ТК Авалон» с ценой контракта **98, 4 млн. руб.** (**152, 1 – 98,4 = 53,7 млн. руб. или 35,3 % понижения от НЦК**); а с ООО «СтройПроектКонтракт» заключено 4 контракта без указания адресов объектов с их ценой: **256,3 млн. руб.**, **126, 3 млн. руб.**, **63,5 млн. руб.** и **38, 3 млн. руб.** = **всего 484,4 млн. руб.**

Общая начальная цена контрактов по оставшимся адресам: Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2 по конкурсу 11-0060992-07 составила **385,3 млн. руб.** Величина фактически заключённых контрактов не только не показала снижения НЦК по адресам Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2, но на **99, 1 млн. рублей** превысила первоначальную заявленную стоимость работ!

Можно предположить, что из суммы средств, возникшей в результате понижения НЦК по объектам Лескова, 3 (**60, 3 млн. руб.**) и Лескова, 9а (**53,7 млн. руб.**), всего **114 млн. руб.** **99,1 млн. рублей перераспределён на объекты** Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2.

То есть, средства объектов Лескова, 3 и Лескова, 9а (от ООО «ТК Авалон») перетекли на объекты Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2 (к ООО «СтройПроектКонтракт»).

В таком случае средняя стоимость капитального ремонта многоквартирных домов по адресам Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2. составляет **242, 2 млн. рублей!!!**

Такие необъяснимые и запутанные движения подвергают сомнению законность проведения данного открытого конкурса под номером 11-0060992-07 и многих других.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Эксперты по заказу собственников многоквартирных домов по указанным адресам готовы к выполнению независимого технико-экономического аудита и оценки объемов и качества выполненных работ по их завершении.

Очевидно, что государственному заказчику в организационно-финансовых отношениях предпочтительней реализовывать задачи и разграничивать ответственность с одним подрядчиком. Однако, эксперты и предприниматели признают, что одной организации крайне сложно выполнить значительные объемы работ в ограниченные контрактом сроки, поэтому фактически генеральный подрядчик всегда привлекает субподрядчиков, при этом сохраняя за собой всё бремя ответственности. Но, такая система не имеет практических рычагов взаимного влияния, страхования имущества и профессиональных рисков, контроля качества работ и выполнения гарантийных обязательств.

Неизбежно возникает вопрос: **какими соображениями руководствуется государственный заказчик, признавая победителем по выполнению комплексного капитального ремонта нескольких объектов одну организацию, производственные возможности и практический опыт которой реальной оценке не подвергались?**

Раздел «Контроль» Программы капитального ремонта не содержит процедур публичного контроля над ходом её выполнения по объектам, районам, административным округам, оперативному расходованию средств бюджета программы, переносам и причинам переносов сроков выполнения работ по объектам. А также по формам отражения информации о подрядных организациях – участниках размещения городского заказа, объемах этих заказов, стоимости объектов (жилых домов) до и после ремонта, участии собственников жилья и жилищных объединений в контроле, публикации конечных результатов работ на объекте и т.д.

**Отсутствие единой электронной площадки публичного отражения хода реализации городской программы капитального ремонта МКД, как основы единого свода жилищных объектов в Москве, препятствует достижению декларируемых в Программе целей.**

Отношение федерального правительства к неисполнению правительством Москвы 185-ФЗ официальной позицией не представлено.

#### **Финансирование программы из бюджета Москвы.**

Городская целевая программа по капитальному ремонту многоквартирных домов города Москвы "Ответственным собственникам - отремонтированный дом!" на 2008-2014 годы финансируется полностью из бюджета города. Весь объем семилетней Программы – 476 млрд. руб., однако только за 2008 год он возрос на 15% с 40,0 до 46 млрд. руб.

Сопоставление бюджетно-финансовых документов Москвы по программе капитального ремонта приведено ниже.

**В Законе о бюджете Москвы на 2008 год (подтверждается публичными заявлениями градоначальника) в разделе городской целевой программы по капитальному ремонту многоквартирных домов (5223300) отражена цифра в 40 млрд. рублей, в т.ч. расходы на ККР без отселения – 5,6 млрд. руб., на ВКР – 25, 9 млрд. рублей.**

В оперативном отчёте (табл. 1) о городских целевых программах по состоянию на 1 ноября 2008 года (эл. адрес: [http://www.findep.mos.ru/files/gzp\\_18.09.08.xls](http://www.findep.mos.ru/files/gzp_18.09.08.xls)) опубликованы финансовые данные:



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

ОПЕРАТИВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

об оплате расходов бюджета города МОСКВЫ в части городских целевых программ за 2008 год по состоянию на 01.11.2008

(тыс.рублей)

№ п/п	Наименование программы	координатор программы	план на год	кассовые расходы с начала года	% выполнения	Остаток неиспользов. средств бюджета
30.	Городская целевая программа по капитальному ремонту многоквартирных домов города Москвы "Ответственным собственникам - отремонтированный дом" на 2008-2014 годы	Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы (Департамент капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)	45 390 002,2	32 738 293,0	72,1	12 651 709,2

Табл. 1

Городская целевая Программа «Ответственным собственникам – отремонтированный дом!» на 2008 год		
Закон о бюджете Москвы на 2008 год (млрд. рублей)	Оперативные сведения об оплате расходов бюджета города МОСКВЫ в части городских целевых программ за 2008 год по состоянию на 18.09.2008 (план, млрд. руб.)	Кассовые расходы с начала года (млрд. рублей)
40, 0	45,4	32, 7

Табл. 2

Фактическое освоение бюджетных средств целевой программы на ноябрь 2008 года составляет 72 %.

Со слов руководителя департамента КРЖФ А. Кескинова («Известия», 21.10.08), по состоянию на конец октября госкомиссия приняла 870 капитально отремонтированных домов.

Со слов первого заместителя мэра в правительстве Москвы П. Бирюкова («Московская среда», 08.11.08) из 1 700 домов на начало ноября 1 220 сданы в эксплуатацию.

В связи с отсутствием публичной адресной информации по учёту объектов Программы, подтвердить или опровергнуть эти данные не представляется возможным.

Средняя удельная стоимость капитального комплексного ремонта в расчёте на одну квартиру составляет от 350 до 600 тыс. рублей. А в приведённом выше примере по адресам: Костромская, 20 и Карельский бульвар, 4 корп. 2. – достигает 1 млн. руб.

На основании пояснительной записки Программы КР МКД и практики реализации первого года экспертам не удалось установить, в соответствии с какими документами и процедурами

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**





«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

собственники жилья получают обоснованное подтверждение новой оценочной стоимости объекта в виде многоквартирного дома после завершения ремонта его общего имущества, соответствующее величине вложенных бюджетных средств. А также исполнение гарантийных и страховых обязательств со стороны государства (города Москвы), как единственного заказчика, контролёра и приёмщика работ по капитальному ремонту жилых домов.

Переход на комплексный метод реализации Программы означает кардинальное изменение сроков её исполнения, а значит, соответствующее увеличение стоимости ремонта включённых в Программу 14 тыс. жилых домов, т.е. общий финансовый объём Программы. Ни о каком 2014 году завершения программы не может быть и речи, поскольку если даже увеличить годовое финансирование Программы, что опять же требует законодательного пересмотра, то обеспечить эти объёмы сколько-нибудь квалифицированными трудовыми ресурсами без серьёзного участия города в ограниченные сроки невозможно.

Таким образом, можно сделать вывод, что пока не выработаны механизмы, процедуры и объективные параметры пообъектного контроля и оценки расходования средств Городской целевой программы капитального ремонта многоквартирных домов до начала ремонта, в ходе его выполнения и по конечным результатам, сопоставляющие финансовые объёмы с фактически выполненными работами и их качеством, допускать дальнейшую реализацию Программы нельзя.

Исходя из данных оценочных заключений экспертов и специалистов, можно сделать вывод о том, что Программа капитального ремонта многоквартирных домов, реализуемая в городе Москве в нынешнем виде, имеет не соответствующие направляемым средствам конечные результаты, не достигает декларируемых целей и не решает поставленных задач, а значит, не отвечает интересам собственников жилых помещений.

С учётом возникающих вопросов по технологии выполнения работ и осуществления законных процедур фиксации признания собственниками факта возмещения со стороны государства накопленных задолженностей по недоремонтам жилья в заявленных в Программе финансовых объёмах, в том числе путём фактического проведения собраний собственников, реализацию Программы следует остановить.

И возобновить её действие после пересмотра концептуальных, законодательных, организационных, технологических и процедурных механизмов в соответствии с федеральным законодательством.