

2023 год

Отчет о деятельности Фонда
капитального ремонта МКД ВО



| | |
|---|----|
| 1. Консультативно-информационная деятельность Фонда капитального ремонта МКД ВО..... | 2 |
| 1.1. Информационная деятельность..... | 2 |
| 1.2. Анализ обращений граждан..... | 4 |
| 2. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Вологодской области..... | 6 |
| 3. Собираемость взносов на капитальный ремонт..... | 11 |
| 3.1. Общая собираемость..... | 12 |
| 3.2. Собираемость по объектам муниципальной собственности..... | 15 |
| 4. Работа по взысканию задолженности..... | 16 |
| 5. Зачет стоимости работ по капитальному ремонту..... | 19 |
| 6. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах..... | 19 |
| 6.1. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2023 году по общему счету..... | 23 |
| 6.2. Гарантийные случаи..... | 25 |
| 6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2023 году по специальным счетам, | 25 |
| 6.4. Разрешение спорных вопросов..... | 27 |
| 6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2024 год..... | 29 |
| 7 Проверки контрольно-надзорных органов..... | 31 |

1. КОНСУЛЬТАТИВНО - ИНФОРМАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД ВО

Одним из направлений деятельности Фонда является просветительская и информационная работа с собственниками помещений в МКД.

С целью адресного взаимодействия с собственниками помещений в МКД организован прием граждан, который проводит консультации, выдает справки, принимает заявления и документы при личном визите граждан в Фонд.

Региональный оператор доводит до собственников всю основную информацию, любыми доступными способами.

1.1. Информационная деятельность

Информация гражданам предоставляется любыми доступными средствами:

- через официальный сайт организации www/фкрмкд35.рф, который работает с февраля 2015 года;

- личный кабинет. Наблюдается стабильное увеличение интереса к сервису «Личный кабинет» на 31.12.2023 года в личном кабинете зарегистрировано **17 417** плательщиков (в 2023 году зарегистрировалось 2 717) человек;



| | | |
|---|---|---|
|  | ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД ВО г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15, т. 8 (8172) 23-94-05 | ПРЕИМУЩЕСТВА ЛИЧНОГО КАБИНЕТА |
| | Создай личный кабинет на сайте фкрмкд35.рф/personal | <ul style="list-style-type: none">■ Формирование текущей квитанции и возможность получения её на электронную почту■ Просмотр всей истории платежей и начислений■ Максимально быстрый ответ на интересующий вас вопрос или обращение с проблемой■ Контроль сроков ремонта по своему дому■ Возможность добавлять несколько лицевого счетов в одном кабинете |

- через социальные сети. В августе 2016 года создана общедоступная страница в социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>), где ежедневно размещаются информационные материалы, а также, проводится консультация граждан по интересующим вопросам. На 31.12.2023 года в группе зарегистрировано 10 975 участников;



- личный прием. Граждане приходят на личный прием для выяснения возникающих вопросов по квитанциям на уплату взносов на капитальный ремонт в офис по адресу г. Вологда, ул. М. Конева, д. 15, каб. 103 и в г. Череповец, ул. Metallургов, д. 42, каб. 104.

- телефон «Для справок»;

- используется электронная почта Регионального оператора,
- принимаются обращения, поступающие по почте России;
- информационная деятельность Регионального оператора ведется также через средства массовой информации: газеты, телевидение и радио;
- статьи о деятельности Фонда размещаются на информационных ресурсах: ГородВо, ГородЧе, РБК, Комсомольская правда, Вологда-поиск, Чер-поиск и NewsVo.



В 2023 году Фонд капитального ремонта МКД ВО активно участвовал в общественной жизни Вологодской области: принимал участие в областной ярмарке профессий «День карьеры молодежи».

В 2023 году состоялись встречи и круглые столы в Центре опережающей профессиональной подготовки (ЦОПП) и в Вологодском Строительном колледже. По итогам работы которых были подготовлены предложения, направленные на дальнейшее взаимодействие с работодателями для



повышения качества подготовки квалифицированных рабочих, и специалистов среднего звена для строительной отрасли и сферы жилищно - коммунального хозяйства.

К 10-тилетию организации были выпущены информационные

буклеты с информацией о деятельности Фонда и полезной информацией для собственников.

В сентябре 2023 года в г. Вологде и в г. Череповце были размещены несколько информационных билбордов.

1.2. Анализ обращений граждан.

В адрес Фонда поступают обращения через следующие источники.

| Источник | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Группа «ВКонтакте» | Не велся учет | 5 568 | 6 670 | 9 842 | 8 099 | 12 909 | 14 650 |
| Личный прием граждан | 8 764 | 9 660 | 11 561 | 8 152 | 7 594 | 7 653 | 7 377 |
| Телефон «Для Справок» | 15 203 | 12 864 | 15 918 | 26 902 | 23 949 | 32 115 | 26 120 |

В социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>) на 31.12.2023 года уже 10 975 участников. В среднем в группу приходит порядка 1000 сообщений в месяц. В 2022 году 12 909 сообщений, в 2023 году – 14 650, что на 13,48% больше, чем в 2022 году. Это объясняется, тем, что граждане больше стали общаться посредством системы Интернет, и считают данную услугу более удобной, чем подойти на личный прием, или дозвониться до специалиста. Данный способ общения является наиболее популярным с точки зрения получения дополнительной информации в режиме «Онлайн».

С целью адресного взаимодействия с собственниками помещений в МКД, по адресам г. Вологда, ул. М. Конева, д. 15, каб. 103 и в г. Череповец, ул. Металлургов, д. 42, каб. 104 организован прием граждан, на котором проводятся консультации, выдаются справки, принимаются заявления и документы при личном визите граждан в Фонд. За 2023 год принято 7 377 человек, что практически соответствует принятому количеству граждан в 2022 году – 7 653 человека.

По телефону «Для справок» можно получить консультации по начисленным и оплаченным взносам на капитальный ремонт, прояснить

ситуацию по возникшей задолженности, начисленным пени, получить разъяснения по начислению социальных выплат.

Письменные обращения от физических лиц, поступающие в Фонд, классифицируются по следующим направлениям:

| Классификационный признак | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 1. Вопросы по кап. ремонту | | 246 | 310 | 261 | 119 | 101 | 106 | 94 | 156 |
| 2. Юридические вопросы | 229 | 277 | 115 | 91 | 278 | 289 | 394 | 370 | 193 |
| 3. Изменение и корректировка платежных документов | 652 | 802 | 932 | 758 | 943 | 807 | 514 | 371 | 268 |
| 4. Вопросы по льготам | 257 | 351 | 202 | 108 | 143 | 84 | 55 | 39 | 29 |
| 5. Жалоба | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Отсутствие платежных документов | 230 | 94 | 47 | 36 | 22 | 19 | 7 | 11 | 4 |
| 7. Вопросы задолженности и по оплате | 1565 | 881 | 437 | 624 | 784 | 373 | 216 | 208 | 122 |
| 8. Зачет | 71 | 58 | 20 | 16 | 14 | 3 | 5 | 9 | 1 |
| 9. Общие вопросы | 573 | 538 | 405 | 420 | 1432 | 740 | 539 | 541 | 489 |
| Итого | 3577 | 3381 | 2468 | 2576 | 3735 | 2416 | 1836 | 1643 | 1 262 |

В основном распределение в 2023 году идет в сторону вопросов, связанных с корректировкой платежных документов (это изменение ФИО собственника, площади помещения, соответственно перерасчет по площади).

Много обращений в разделе общие вопросы. В него входят обращения граждан в части бухгалтерских вопросов (учесть произведенные платежи, разобраться с начислениями и пр.), а также вопросы по переносу сроков капитального ремонта.

Также в 2023 году в адрес Фонда поступило **3 177** обращений от юридических лиц – это органы исполнительной власти области, Государственная жилищная инспекция Вологодской области, Депутаты Законодательного Собрания области, Прокуратура, управляющие организации, ТСЖ и пр.

2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с ч.5 ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации региональная программа, реализуемая на территории Вологодской области в соответствии с Законом области от 13.06.2013 года № 3088-ОЗ «О регулировании некоторых вопросов в сфере организации обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области» (с изменениями и дополнениями) и постановлением Правительства области от 24.06.2013 года № 646 «О некоторых вопросах реализации Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», подлежит актуализации не реже одного раза в полгода.

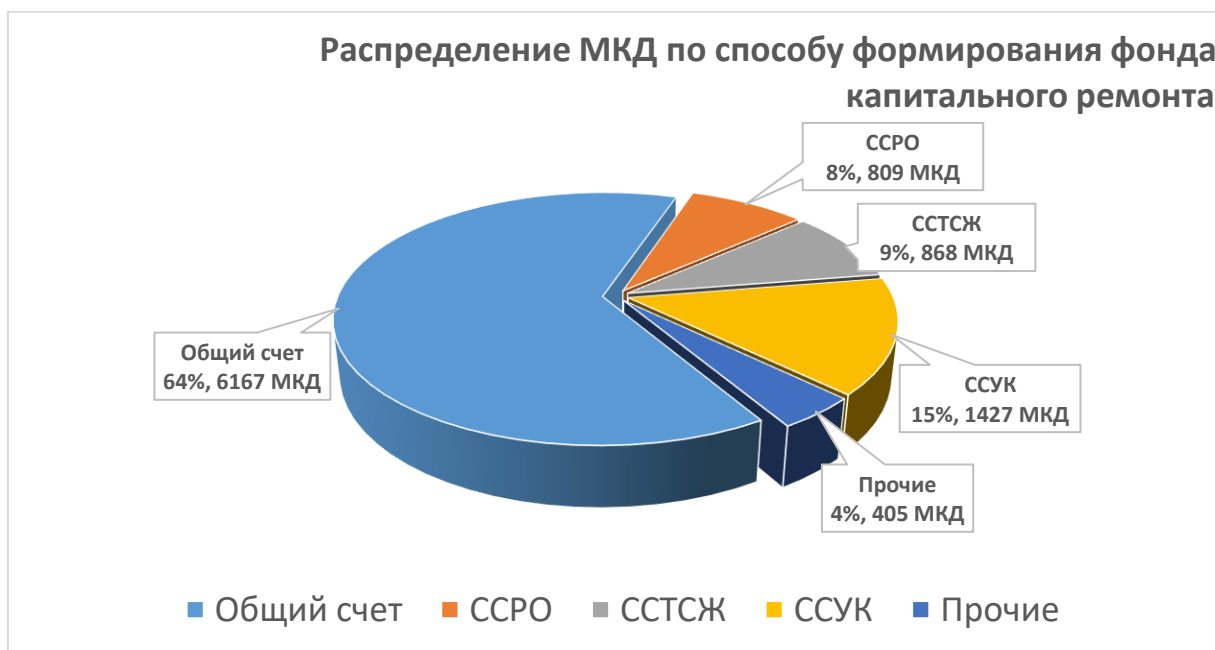
Областная программа с начала ее реализации была актуализирована 17 раз.

В результате последней актуализации 31.10.2023 года из Областной программы было исключено 87 МКД площадью 44,63 тыс. кв.м. и включено 26 МКД общей площадью 1 240,08 тыс. кв.м.



Всего по состоянию на 31.12.2023 года в Областной программе 9 676 МКД общей площадью 23 164,88 тыс. кв.м. Всего на 31.12.2022 на специальных счетах было 2 934 МКД или 30,04 % от общего числа домов, по состоянию на 31.12.2023 г. на специальных счетах уже 3 104 дома или 32,08%. За 2023 год изменили способ формирования с общего счета на специальный счет 147 домов. За период с 2014 года по 31.12.2023 изменили способ формирования на специальный счет собственники 1 647 домов. Сумма средств, переведенных с общего счета на специальные счета за весь период, составила 1 782 626,25 тыс. руб.

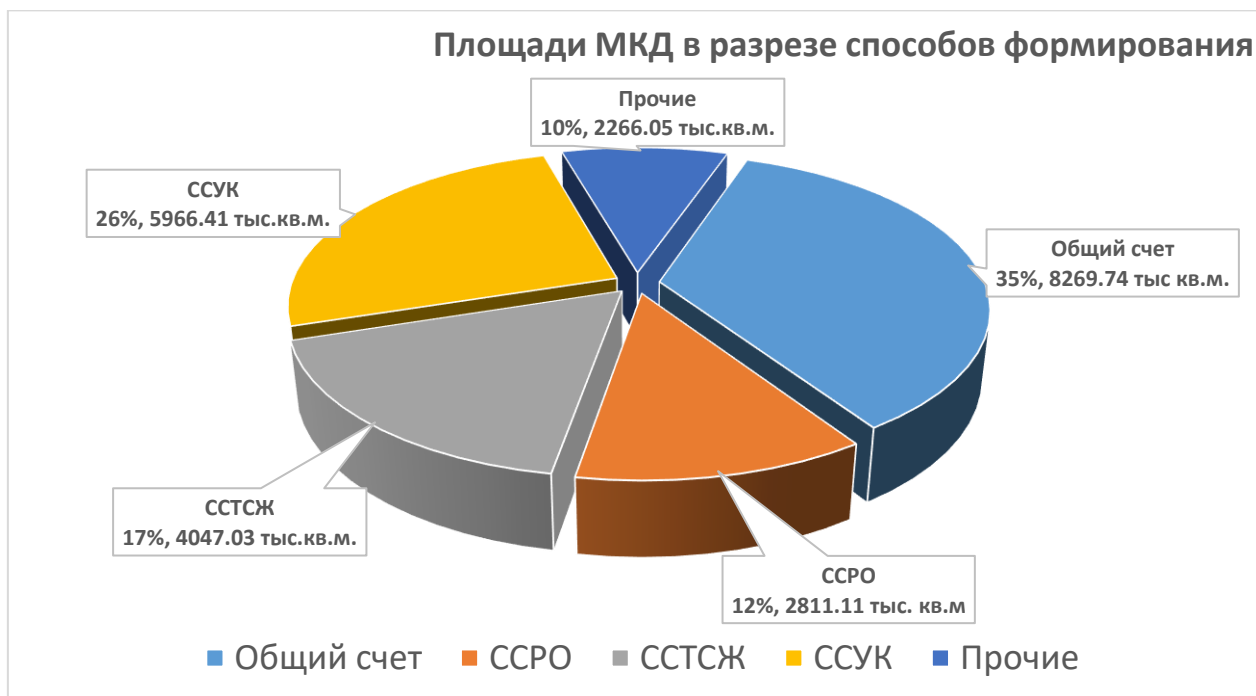
| Способ формирования фонда капитального ремонта | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год |
|--|---------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Общий счет | 8932 | 8698 | 8415 | 8021 | 6819 | 6620 | 6465 | 6309 | 6 167 |
| Специальный счет РО | 780 | 740 | 743 | 743 | 768 | 752 | 761 | 773 | 809 |
| Специальный счет ТСЖ | 787 | 817 | 825 | 850 | 857 | 857 | 857 | 858 | 868 |
| Специальный счет УК | 380 | 526 | 651 | 805 | 989 | 1114 | 1194 | 1303 | 1427 |
| Прочее | 160 | 95 | 183 | 236 | 408 | 399 | 472 | 524 | 405 |
| ИТОГО МКД | 11 039 | 10876 | 10817 | 10 655 | 9841 | 9742 | 9749 | 9767 | 9676 |
| Дома, сменившие способ с общего счета на специальные счета | 512 | 136 | 136 | 179 | 216 | 110 | 89 | 122 | 147 |



Формирование фондов капитального ремонта на многоквартирных домах в разрезе районов области, МКД



По площадям многоквартирных домов в разрезе способов формирования фондов капитального ремонта по области ситуация выглядит так: на общем счете 35,40% или 8 285,04 тыс. кв.м., на специальных счетах 54,90% (12 824,54 тыс. кв. м).



Общая площадь помещений, по которым формируется начисление взносов за капитальный ремонт составляет 21 094,28 тыс. кв. м. (без учета «прочие»).



В 2020, 2022 и в 2023 году увеличилась площадь многоквартирных домов для начисления взносов, в связи с окончанием пятилетних платежных каникул, которые предоставляются домам, включенным в Программу и введенным в эксплуатацию после января 2014 года. Снижение площадей в основном происходит из-за исключения из Областной программы домов признанных аварийными и/или подлежащими сносу. В 2019 году резкое снижение площади произошло по причине исключения МКД, имеющих в своем составе менее 5-ти квартир.

3. СОБИРАЕМОСТЬ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирных домах Вологодской области возникла с 01.10.2014 года.

Аккумуляция взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора (Общий счет) в 2023 году осуществлялось в ПАО Сбербанк.

По состоянию на 31.12.2023 года остаток средств на Общем счете регионального оператора составляет 330,55 млн. руб.

На 01.01.2024 года аккумуляция взносов на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, осуществляется в следующих пропорциях:



Остаток средств на специальных счетах, владельцем которых является Фонд капитального ремонта МКД ВО по состоянию на 31.12.2023 года составляет 1 414 484,81 тыс. руб., что на 141 824,97 тыс. руб. больше, чем остаток на конец 2022 года (1 272 659,84 тыс. руб.).

Сведения об открытых/закрытых счетах и движениях по ним в соответствии с утвержденным порядком направляются в Государственную жилищную инспекцию Вологодской области.

3.1. Общая собираемость.

Общая собираемость взносов на капитальный ремонт МКД, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете с начала реализации региональной программы по капитальному ремонту по 31.12.2023 г., составила 96,86 %.

Общая собираемость за 2023 год по области составила 100,11 %.





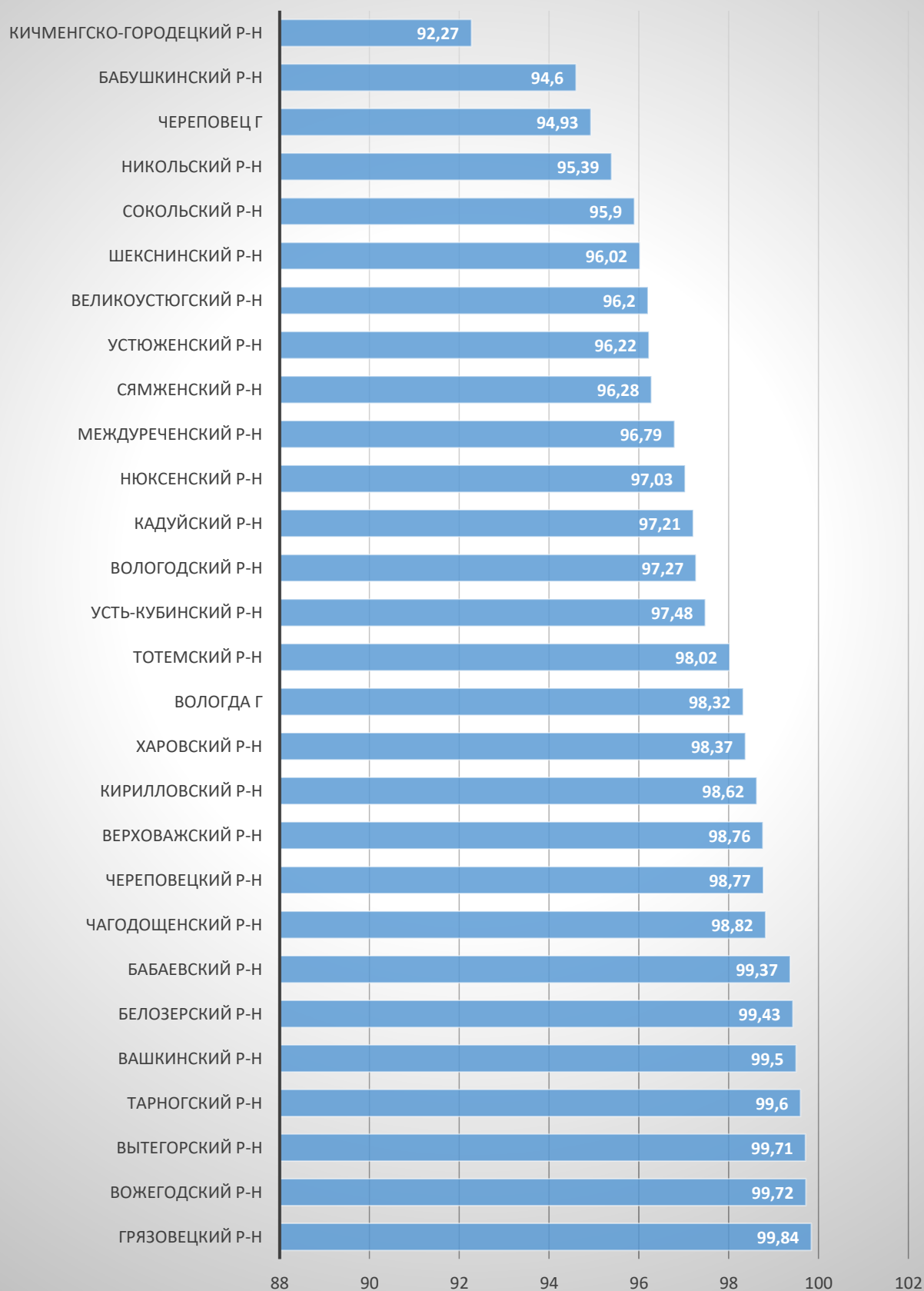
Если рассматривать собираемость нарастающим итогом, то по итогу 2023 года она выросла на 0,34%.

Ежемесячный объем поступления денежных средств на Общий счет в 2023 году.

| № п/п | Месяц | Размер поступивших денежных средств на Общий счет РО, руб. |
|------------------------------------|----------|--|
| 1 | Январь | 53 107 164,31 ▼ |
| 2 | Февраль | 91 183 909,92 ▲ |
| 3 | Март | 103 883 441,53 ▲ |
| 4 | Апрель | 95 609 346,85 ▼ |
| 5 | Май | 97 554 118,07 ▲ |
| 6 | Июнь | 89 480 056,45 ▼ |
| 7 | Июль | 89 978 678,41 ▲ |
| 8 | Август | 93 172 936,42 ▲ |
| 9 | Сентябрь | 88 527 807,53 ▼ |
| 10 | Октябрь | 99 171 962,30 ▲ |
| 11 | Ноябрь | 88 315 247,11 ▼ |
| 12 | Декабрь | 101 279 969,70 ▲ |
| ИТОГО поступило в 2023 году | | 1 091 264 637,60 |

Аутсайдером по собираемости взносов на капитальный ремонт являются Кичменгско-Городецкий (92,27%) и Бабушкинский (94,6%) районы, и город Череповец (94,93%).

Собираемость взносов на капитальный ремонт в разрезе муниципальных образований на 31.12.2023 года



3.2. Собираемость по муниципальной собственности.

Собираемость по муниципальной собственности с начала реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов составила 99,61 %. Общая сумма задолженности по помещениям муниципальной собственности на конец 2023 года составляет 2 189,81 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. – задолженность составляла 1 380,00 тыс. руб.) Сумма задолженности по муниципальной собственности увеличилась в связи с тем, что в 2023 году Фондом был осуществлен возврат средств по помещениям муниципальной собственности при признании домов аварийными и подлежащими сносу, а также по 4-х квартирным домам на общую сумму 2 086,46 тыс. руб. при этом начисления были сняты ранее (по 4-х квартирным домам в 2019 году, по аварийным – по мере поступления информации об аварийности), а также в связи с массовой реорганизацией муниципальных районов в муниципальные округа.

Собираемость по муниципальной собственности за 2023 год – 98,43 %.



4. РАБОТА ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

В целях повышения собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества Региональный оператор в рамках своих полномочий, проводит работу по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирных домах Вологодской области, формирующих фонд капитального ремонта Общем счете, а также по специальным счетам, где является владельцем и уполномочен на ведение данной работы.

Общая сумма задолженности на 31.12.2023 года по области составляет 213 489,12 тыс. руб. За период с 2015 по 2023 г. включительно региональным оператором подано более 96 127 исковых заявлений (приказов) о взыскании задолженности в судебном порядке на общую сумму 913 220,96 руб. с собственников (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей), направлено более 278 000 претензий о погашении задолженности в досудебном порядке.



За 2023 г. региональным оператором в отношении собственников помещений в многоквартирном доме (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) были поданы заявления в суд по 12 910 лицевым счетам, на общую сумму 133 717,35 тыс. руб. От службы судебных приставов за год поступило 43 081,22 тыс. руб.

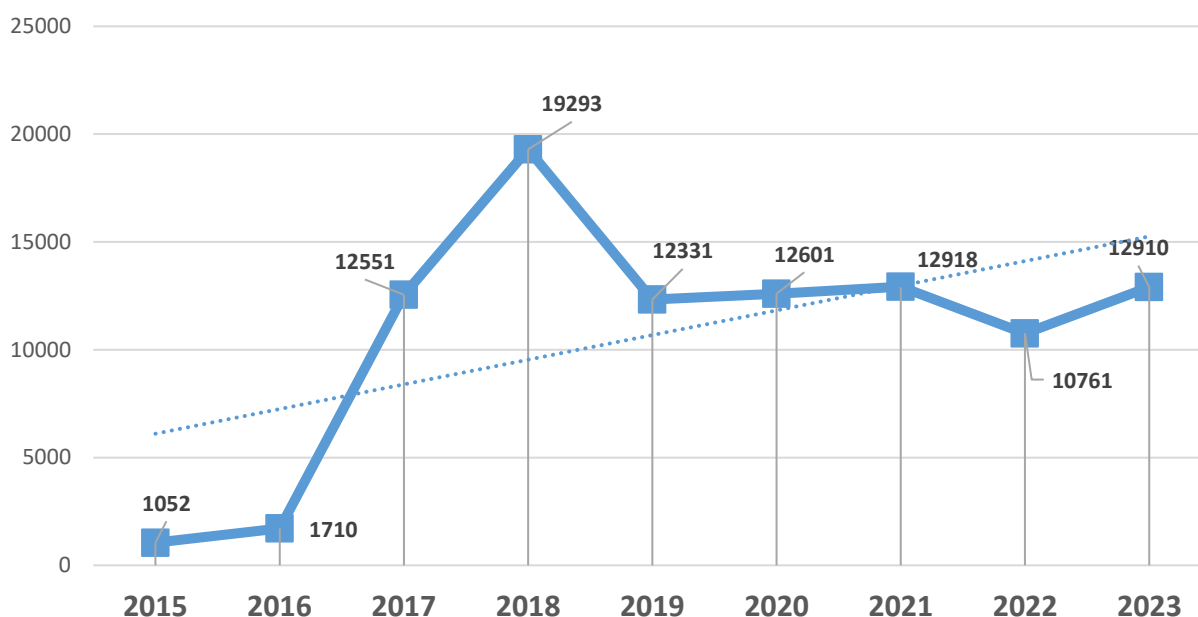
В том числе в 2023 году в адрес должников - юридических лиц были направлены претензии по 2 593 лицевым счетам на сумму более 28 075,9 тыс. руб. В рамках досудебного урегулирования должниками – юридическими лицами оплачена задолженность по 1884 лицевым счетам на сумму около 4 755,61 тыс. руб.

В адрес арбитражных судов в 2023 году региональным оператором были направлены исковые заявления по 1185 лицевым счетам, находящимся в собственности должников - юридических лиц, на сумму более 17 048,00 тыс. руб. По которым до вынесения судебного решения была оплачена задолженность на сумму около 658,38 тыс. руб.

В 2023 году Арбитражными судами было вынесено решений по 747 лицевым счетам о взыскании задолженности с должников - юридических лиц на сумму более 5 194,60 тыс. руб.

В настоящее время работа в отношении должников - юридических лиц продолжается.

**Количество исковых заявлений в суд
за период 2015-2023 годы, шт**

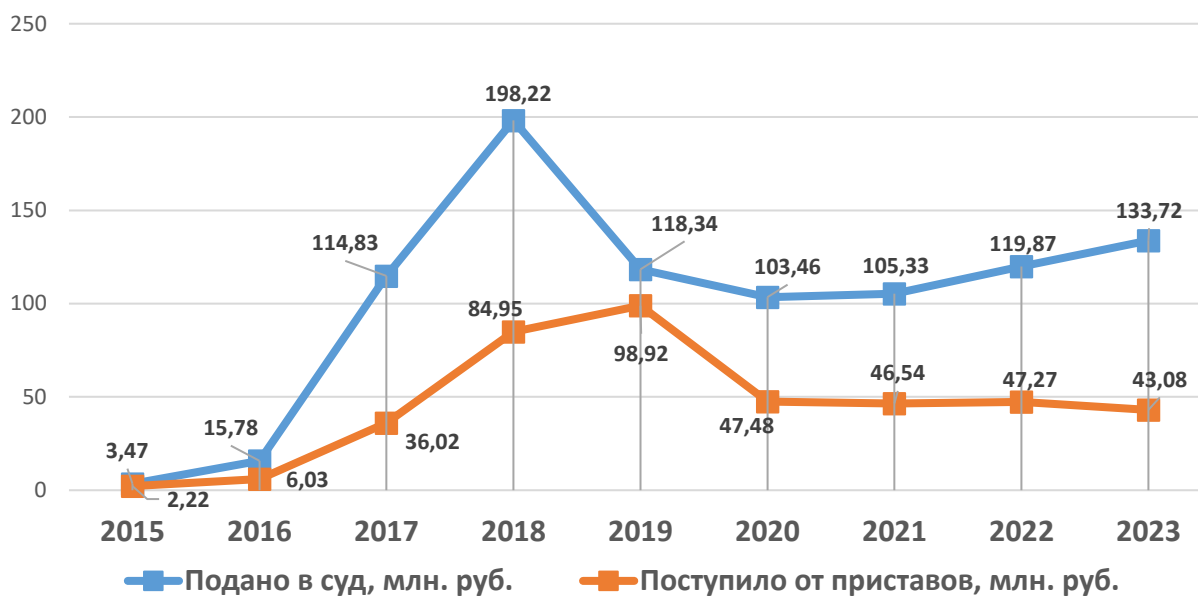


Затраты Фонда на работу по взысканию задолженности, тыс. руб.:

| | 2015 - 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Затраты на аутсорсинг | 499,385 | 821,48 | 723,34 | 535,00 | 340,23 | 132,55 | 140,29 |

Всего на госпошлину в виде предоставления субсидии, в том числе с учетом возвратности средств, в период 2015 – 2023 затрачено 25 889,37 тыс. руб., начиная с 2017 года Фонд заключал договоры – аутсорсинга по частичной передаче полномочий на взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, затраты составили 3 192,27 тыс. руб.

Работа по взысканию задолженности в период 2015-2023 годы, млн. руб.



К ЧЕМУ ПРИВОДЯТ ДОЛГИ

ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



5. ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

За весь период в адрес Фонда капитального ремонта МКД ВО обращались собственники по 148 МКД (в 2023 году обратились по 4 МКД), из них зачет средств осуществлен только по 27 МКД на сумму 6 175,73 тыс. руб. (в 2023 году приняты решения об отказе в предоставлении зачета).

Отказы в зачете были по следующим причинам:

- установлена необходимость повторного выполнения работ,
- работы не предусмотрены Областной программой,
- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете,
- документы представлены по истечении срока 6 месяцев с даты подписания акта приемки,
- представлен неполный комплект документов, установленный законодательством.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В целях реализации Областной программы постановлением Правительства Вологодской области от 22.03.2021 года № 324 был утвержден краткосрочный план на 2022-2024 годы (с изменениями и дополнениями).

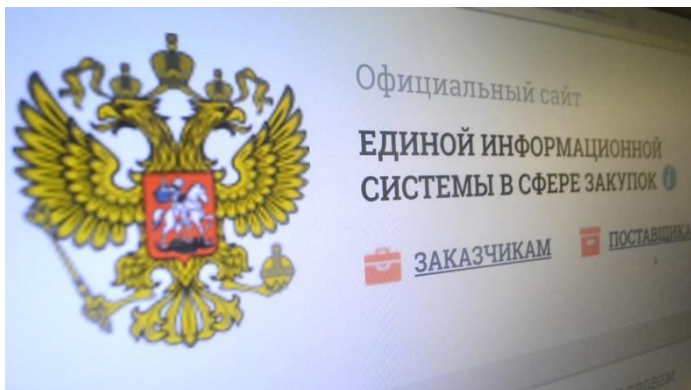
В течение 2023 года Фондом в Департамент строительства области были направлены предложения по корректировке краткосрочного плана в части:

- уточнения стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с фактической сметной стоимостью и договорами подряда, заключенными по итогам проведения торгов;
- исключения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о переносе сроков проведения работ на более поздние;
- исключения многоквартирных домов из краткосрочного плана по причине признания дома аварийным и / или подлежащим сносу, а также по причине изменения собственниками способа формирования фонда капитального ремонта с общего счета на специальный счет;

- включения дополнительных адресов на экономию денежных средств, образовавшуюся от уточнения сметной стоимости работ и по итогам проведения торгов;

- включения работ по разработке проектной документации за счет средств фонда капитального ремонта на объекты, ремонт которых запланирован в 2023 году.

На основании представленных предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план постановлениями Правительства области от 29.05.2023 № 620, от 17 июля 2023 г. № 814, от 26 декабря 2023 г. № 1423.



Для увеличения прозрачности системы капитального ремонта и увеличения разумной конкуренции в области проведения конкурсных процедур, конкурсы на работы по капитальному ремонту были размещены на открытой

электронной торговой площадке «Единая информационная система в сфере закупок» (zakupki.gov.ru).

Также Фондом осуществляется проверка банковских гарантий, поступающих в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам на выполнение работ по капитальному ремонту и разработку проектно-сметной документации.

В соответствии с ч.5 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации привлечение подрядных организаций для оказания услуг и /или выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 года № 615.

В 2023 году проведено 4 предварительных отбора подрядных организаций для оказания услуг и / или выполнения работ по капитальному ремонту, по результатам которых в реестр включено 17 подрядных организации. Всего в реестре квалифицированных подрядных организаций в разбивке по предметам электронного аукциона 195 реестровых записей.

Договоры подряда заключаются по результатам проведенных аукционов между Фондом капитального ремонта МКД ВО и подрядной организацией (исполнителем работ).

В рамках реализации краткосрочного плана на 2023 год было заключено 48 договоров, из них:

- 17 договоров на разработку проектной документации и выполнения работ по капитальному ремонту;
- 27 договоров на проведение работ по капитальному ремонту;
- 1 договор на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;
- 3 договора на разработку проектной документации.

Выполнение работ по разработке проектно-сметной документации

| Подрядная организация | МКД | Ремонты | Процент выполнения |
|--|------------|------------|--------------------|
| ООО "Промышленное проектирование" | 129 | 153 | 61,4% |
| ООО "Архитектурно-градостроительный центр города Вологды" | 3 | 10 | 1,4% |
| ООО «СК Арбат» | 18 | 19 | 8,6% |
| ООО «Вологодская Строительная Компания» | 5 | 5 | 2,4% |
| ООО "ЗЕМСТРОЙ" | 2 | 2 | 0,95% |
| ООО «Лифтоматика» | 2 | 2 | 0,95% |
| ООО «Монтажстрой» | 20 | 21 | 9,5% |
| ООО «МС Лифт» | 8 | 8 | 3,8% |
| ООО «Проектный реставрационно-строительный центр «РесСтрой»» | 8 | 8 | 3,8% |
| ООО «ТГС-Инвест» | 14 | 16 | 6,7% |
| АО «Щербинский лифтостроительный завод» | 1 | 1 | 0,5% |
| Итого: | 210 | 245 | 100,00% |

При проектировании работ было задействовано 11 организаций.

Выполнение строительно-монтажных работ

| Подрядная организация | МКД | Ремонты | Процент выполнения |
|--|------------|------------|--------------------|
| ООО «Активсервис» | 8 | 8 | 3,8% |
| ООО «СК Арбат» (2 дома дублируется) | 39 | 45 | 17,62 % |
| ООО «Атлас» | 2 | 2 | 0,95% |
| ООО «Аякс-строй» (1 дом 1 вид дублируется) | 14 | 15 | 6,19% |
| ООО «ВСК» | 10 | 12 | 4,76% |
| ООО «Земстрой» | 2 | 2 | 0,95% |
| ООО «КапЭнергоСтрой» (1 дом 1 вид дублируется) | 2 | 5 | 0,48% |
| ООО «Конструктор» | 22 | 22 | 10,5% |
| ООО «Лифтоматика» | 2 | 2 | 0,95% |
| ООО «МегаСтрой» | 17 | 18 | 8,1% |
| ООО «Монтажстрой» (2 дома дублируется) | 27 | 28 | 11,91% |
| ООО «МС Лифт» (1 дом 1 вид дублируется) | 9 | 9 | 3,81% |
| ООО «Проектный реставрационно-строительный центр «РесСтрой»» | 24 | 24 | 11,43% |
| ООО «Системы для Дома и Дачи» | 2 | 16 | 0,95% |
| ООО «Спектр» | 12 | 12 | 5,71% |
| ООО «СтогасСтрой» | 7 | 7 | 3,33% |
| ООО «ТГС-Инвест» (1 дом дублируется) | 14 | 16 | 6,19% |
| АО «Щербинский лифтостроительный завод» | 1 | 1 | 0,48% |
| ООО «Профлесстрой» | 4 | 4 | 1,9% |
| Итого: | 210 | 245 | 100,00% |

При проведении строительно-монтажных работ было заключено договоров с 19-ти организациями.



Для реализации краткосрочного плана 2023 года Фондом капитального ремонта МКД ВО направлены предложения для собственников помещений по 210 МКД. По краткосрочному плану на 2023 год все решения имеются.

По окончании производства работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах подрядчик уведомляет об этом Регионального оператора и организацию, осуществляющую строительный контроль, далее выполненные работы принимаются комиссией, в состав которой входят представители Регионального оператора, органов местного самоуправления, представители организации строительного контроля, подрядной организации, управляющей компании (при наличии) и уполномоченные протоколом собрания собственники дома, с подписанием соответствующего акта.

6.1. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2023 году по Общему счету



В рамках реализации краткосрочного плана 2023 года был выполнен капитальный ремонт в 210 многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на Общем счете или 245 видов ремонтов, в том числе:

- ремонт крыш – 150
- ремонт фасадов – 24
- ремонт фундаментов – 17
- ремонт подвальных помещений - 1
- ремонт инженерных сетей по 42 видам работ
- ремонт лифтового оборудования в 11-х домах (30 лифтов).

По итогам реализации краткосрочного плана в 2023 году проведены следующие работы по капитальному ремонту:

| Вид ремонта | Количество | Стоимость, тыс. руб. | % |
|--------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|
| Крыша | 150 | 627 600,17 | 70,43% |
| Система теплоснабжения | 18 | 31 208,32 | 3,5% |
| Система водоснабжения | 13 | 11 542,16 | 1,29% |
| Система водоотведения | 5 | 6 550,72 | 0,74% |
| Система электроснабжения | 6 | 8 711,63 | 0,98% |
| Фундамент | 17 | 18 049,04 | 2,03% |
| Фасад | 24 | 119 271,78 | 13,38% |
| Подвальные помещения | 1 | 1 928,76 | 0,22% |
| Лифтовое оборудование | 11 | 66 199,95 | 7,43% |
| Итого: | 245 | 891 062,53 | 100,00% |

* По 2 многоквартирным домам, расположенным по адресам: г. Череповец, ул. Metallургов, д. 7 и ул. Комсомольская, д. 24, работы по капитальному ремонту крыш не выполнены в установленные договором сроки.

25 января 2024 года представителями администрации г. Череповца, управляющей компанией, строительным контролем, старшими по домам и региональным оператором были подписаны акты приемки выполненных работ.

Основной объем финансовых средств направлен на выполнение работ по ремонту крыш (70,43 % от общего объема средств), фасадов (13,38% от общего объема средств), замене и ремонту лифтов (7,43 %). Остальные виды работ представлены в меньшем объеме.

Финансирование Областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области и краткосрочных планов ее реализации в 2023 году осуществлялось за счет средств фондов капитального ремонта.

Перед тем, как осуществить оплату выполненных работ специалистами Фонда выполнялась проверка исполнительной документации, предъявленной подрядными организациями за выполненные строительно-монтажные работы, в том числе фактических смет и Актов приемки выполненных работ КС-2, КС-3. Предварительную проверку исполнительной документации осуществляла организация

6.2. Гарантийные случаи.

В течении 2023 года в адрес Фонда поступило 131 обращение собственников, органов местного самоуправления и управляющих компаний о возникновении гарантийных случаев, из них 19 случаев не являлся гарантийными. По всем поступившим обращениям сотрудниками Фонда были осуществлены выезды с составлением рекламационных актов.

Основные обращения:

- наличие протечек кровли;
- неисправность электрооборудования;
- разрушение штукатурного слоя вентиляционных шахт;
- повреждение отделки фасадов;
- срыв снегозадержателей.

Из 112 подтвержденных гарантийных случаев:

- 102 случая устранено в 2023 году;
- 10 случаев находится на контроле Фонда и будут устранены в весенний период.

6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2023 году по Специальным счетам.

| № п/п | Район | Кол-во МКД | Кол-во ремонтов | Общая сумма затрат (тыс. руб.) |
|---------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------------------------|
| 1 | г. Вологда | 263 | 386 | 415 764,80 |
| 2 | г. Череповец | 160 | 205 | 276 110,31 |
| 3 | Великоустюгский район | 31 | 34 | 19 057,63 |
| 4 | Вологодский район | 11 | 14 | 17 694,17 |
| 5 | Сокольский район | 5 | 5 | 9 735,9 |
| 6 | Череповецкий район | 1 | 1 | 651,18 |
| 7 | Кадуйский район | 1 | 1 | 1 221,68 |
| 8 | Тотемский район | 1 | 1 | 91,88 |
| 9 | Кирилловский район | 1 | 1 | 223,60 |
| 10 | Шекснинский район | 1 | 2 | 212,52 |
| ИТОГО: | | 475 | 650 | 740 763,66 |

Фонд капитального ремонта МКД ВО выборочно производит контроль по выполненным ремонтам по МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах где является владельцем, с целью оказания помощи собственникам многоквартирных домов по повышению качества выполняемых работ и определения объема фактически выполненных работ.

Всего за период с 2015 года на территории Вологодской области был проведен капитальный ремонт в 3 431 многоквартирном доме (без учета МКД, в которых ранее проводился ремонт по другим конструктивным элементам), в том числе 2 021 МКД по Общему счету и 1 410 МКД по Специальным счетам.



По домам на Общем счете производятся ремонты в гораздо большем объеме, чем по домам, формирующим фонд капитального ремонта на специальных счетах.

Хотелось бы обратить внимание, что собственники домов (по специальным счетам) выполняют капитальный ремонт лишь частично, т.е. если Региональный оператор ремонтирует фасад дома полностью, то по специальному счету выполняется только, например, утепление торцов дома, или ремонт входной группы, или замена окон в местах общего пользования.

Это связано с высокой стоимостью ремонтов и наличием средств на специальных счетах.

В настоящее время как раз увеличивается количество капитальных ремонтов на специальных счетах, а по Общему счету количество ремонтов зависит от собираемости взносов на капитальный ремонт, который в свою очередь зависит от количества квадратных метров на которое производится начисление взносов.

Типичные ошибки, выявленные при проверке документов по капитальному ремонту многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является Региональный оператор:

- ошибки при оформлении платежных документов;
- в документах название работ не соответствует закону Вологодской области № 3088-ОЗ. Объем работ подпадает под текущий, а не капитальный. Вид ремонта не предусмотрен Областной программой;
- ошибки при составлении сметной документации на капитальный ремонт общего имущества;
- ошибки при составлении протокола общего собрания собственников МКД, отсутствие приложений к нему, отсутствие принятия необходимых решений на собрании собственников МКД;
- ошибки при оформлении документов на окончательную оплату в актах приемки, в КС-2, КС-3;
- ошибки при составлении договора подряда;
- при проверке специалистами Регионального оператора фактического выполнения работ, часто встречается не соответствие их со сметной документацией.

6.4. Разрешение спорных вопросов

При не возможности урегулирования спорных ситуаций, касающихся деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области мирным путем, вопросы разрешались в судебных заседаниях (37 гражданских дел), а именно:

1. О защите прав потребителей (заливы, повреждение имущества, повреждение автомашин и др.). 11 дел, из них: по 7 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 5 делам взыскана задолженность частично, в дальнейшем перевыставлена подрядным организациям, согласно условий договора.
2. О возложении обязанности на Фонд провести противоаварийные работы (3 гражданских дела – из них: по 3 в отношении Фонда отказано в полном объеме);

3. Гражданское дело о взыскании штрафных санкций по договорам на оказание услуг по строительному контролю (1 дело – Фонду искивые требования удовлетворены частично);

4. О возложении обязанности на Фонд устранить недостатки (недоделки) после проведенного капитального ремонта, обнаруженных в



период гарантийного срока (2 гражданских дела, из них по 1 в отношении Фонда отказано в полном объеме; 1 в процессе);

5. О признании актов зачета взаимных требований недействительными на сумму 6 154 375,78 рублей. Гражданское дело Фондом было выиграно, подрядчику отказано в полном объеме.

6. О возложении провести капитальный ремонт общего имущества, в том числе и на более ранний срок (7 гражданских дел, из них по 2 возложили проведение капитального ремонта на Администрацию в связи с невыполнением работ до первой приватизации; по 3 отказано в отношении Фонда отказано в полном объеме; 2 дела находятся на рассмотрении в суде).

7. О возмещении части средств, потраченных на ремонт кровли собственниками в размере 3291,25 рублей (1 дело, в отношении Фонда отказано в полном объеме).

8. О признании недействительными ничтожными сделками: договоры на капитальный ремонт, акты приемки оказанных услуг и выполненных работ (2 гражданских дела, по обоим в отношении Фонда отказано в полном объеме).

9. О взыскании судебных расходов (3 дела, из них по 2 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, 1 дело в процессе).

10. О взыскании задолженности в порядке суброгации в результате залива квартиры при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах (6 гражданских дел, из них: по 2 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, 4 дела в процессе).

Всего за 2023г. было рассмотрено 37 гражданских дел: из них по 25 делам Фондом выиграны судебные заседания, по 5 делам взыскан ущерб с Фонда, но в дальнейшем перевыставлен Подрядчикам, 7 судебных заседаний перешли на 2024 год.

Выводы, отраженные в решениях судов, применяем в своей дальнейшей работе, а также при необходимости вносим в условия договора.

6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2024 год

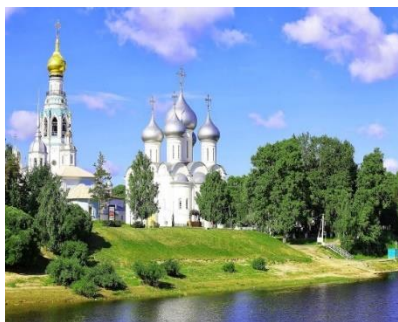
В рамках реализации краткосрочного плана 2024 года запланирован капитальный ремонт по 358 видам работ на 272 многоквартирных домах.

На 31.12.2023 года заключено 4 договора, из них:

- 1 договор на разработку проектной документации;
- 3 договора на проведение работ по капитальному ремонту.

26.01.2024г – подписаны договоры с ООО «Трансэнерго» и ОАО «Могилёвский завод лифтового машиностроения» на выполнение капитального ремонта лифтового оборудования в 67 многоквартирных домах на общую сумму 704,003 млн.руб. Всего будет заменено 237 лифтов. Все работы планируется завершить до 15 августа 2024 г.

272 многоквартирных дома запланировано отремонтировать в 2024 году



23 МКД в
г. Вологде (в т.ч.
лифты на 15
МКД)

68 МКД в
г. Череповце (в
т.ч. лифты на 52
МКД)

181 МКД
в районах
области

Чего хотелось бы избежать при формировании краткосрочных планов.

Основные ошибки при формировании краткосрочных планов органами местного самоуправления:

1. Включение многоквартирных домов без учета наличия средств по муниципальному образованию (пример: согласно краткосрочному плану 2023

года по Великоустюгскому муниципальному округу включено 29 многоквартирных домов, а ремонт выполнялся только на 16 домах ввиду недостаточности средств по муниципалитету; согласно краткосрочному плану 2023 года по Верховажскому муниципальному округу включено 2 многоквартирных дома, а ремонт выполнялся только на 1-м доме ввиду недостаточности средств по муниципалитету; согласно краткосрочному плану 2023 года по Вожегодскому муниципальному округу включено 4 многоквартирных дома, а ремонт выполнялся только на 3-х ввиду недостаточности средств по муниципалитету; согласно краткосрочному плану 2023 года по Вытегорскому муниципальному округу включено 5 многоквартирных домов, а ремонт выполнялся только на 4-х ввиду недостаточности средств по муниципалитету; согласно краткосрочному плану 2023 г. по Харовскому муниципальному округу запланировано 16 ремонтов на 9 МКД, а проводился ремонт только по 9 видам работ ввиду недостаточности средств по муниципалитету);

2. Включение многоквартирных домов, на которых собственники против проведения работ по капитальному ремонту (пример: согласно краткосрочному плану 2023 года был запланирован ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Грязовец, ул. Ленина, д.62. В ответ на направление Фондом в адрес собственников предложения о проведении капитального ремонта получен протокол общего собрания собственников с отказом от выполнения работ);

3. Включение видов работ, проведение которых нецелесообразно в текущем году (пример по г. Вологде: согласно краткосрочному плану 2023 года был запланирован ремонт лифтового оборудования в доме при отсутствии завершения срока службы лифта и заключения специализированной организации о необходимости ремонта (ул. Беляева, д.24А); согласно краткосрочному плану 2023 года был запланирован ремонт крыши многоквартирного дома (ул. Мира, д.80), в ответ на направление Фондом в адрес собственников предложения о проведении капитального ремонта получен протокол общего собрания собственников с переносом срока ремонта ввиду хорошего состояния крыши и заменой на ремонт лифтового оборудования в связи с завершением назначенного срока службы).

4. Включение многоквартирных домов, способ формирования фонда капитальных ремонтов которых на специальных счетах (пример: согласно краткосрочному плану на 2023 год по г. Вологде включен один дом со способом формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

5. Несвоевременное формирование Краткосрочного плана, а именно включение домов в план в текущем году, что ведет к необходимости

разработки проектно-сметной документации в текущем году и влечет более позднее начало и окончание работ, а соответственно и возможное наступление неблагоприятных погодных условий, которые могут воспрепятствовать выполнению работ (примеры: 9 МКД г. Череповца и 10 МКД Сокольского района).

Основные проблемы при выполнении работ в 2023 году.

- отсутствие со стороны собственников МКД допуска к инженерным сетям для проведения работ в помещениях;
- отсутствие готовности МКД к капитальному ремонту;
- захламление подвальных помещений;
- наличие хоз. построек, препятствующих проведению работ;
- затопление подвальных помещений;
- загромождение мест общего пользования проводами и кабелями сетевых организаций;
- необходимость дератизации подвальных помещений;
- отсутствие заинтересованности УК в решении проблем/вопросов, возникших при ремонте (такие как, доступ в квартиры, поиск отсутствующих собственников квартир);
- проведение общих собраний и предоставление протоколов управляющими компаниями;
- своевременное предоставление органами местного самоуправления технических паспортов, технических условий, которые необходимы для разработки проектно-сметной документации;

7. ПРОВЕРКИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

В 2023 году были проведены следующие проверки деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области:

1. Департаментом строительства Вологодской области:
 - контроль соблюдения требований жилищного законодательства и иных нормативных правовых актов Фондом при подготовке ответов на обращения граждан, анализ полноты и качества подготовленной информации;
 - контроль соблюдения Фондом капитального ремонта МКД ВО норм, предусмотренных ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации в части начисления взносов на капитальный ремонт в отношении собственников

помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- контроль соблюдения требований ч. 2 ст. 10 Закона области № 3088-ОЗ от 11.06.2013 г. (с изменениями);

2. Департаментом финансов Вологодской области:

- соблюдение требований законодательства РФ к порядку проведения закупок.

3. ППК «Фонд развития территорий»:

- проверка выполнения региональным оператором своих обязанностей по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, указанных в пунктах 1-4, 5, 7-9, 11 ч. 2 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- проверка организации системы внутреннего контроля, план проведения контрольных мероприятий и информации о его выполнении;

- проверка поступления денежных средств за 2023 год по МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;

- проверка работ (услуг) по капитальному ремонту, выполнение которых завершено.

4. Государственная жилищная инспекция:

- проверка выполнения региональным оператором своих обязанностей согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Контрольно-счетная палата Вологодской области:

- проверка предоставления региональному оператору субсидии в виде имущественного взноса на 2021 год;

- проверка законности, целесообразности, обоснованности и результативности расходования региональным оператором субсидии в виде имущественного взноса на 2021 год.

По всем выявленным нарушениям даны дополнительные пояснения. Замечания проверяющих органов были устранены в рамках проверок. Полученные рекомендации Фонд учитывает в дальнейшей работе.



МЫ РАБОТАЕМ ДЛЯ ВАС

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов

Вологодской области

г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15

8-(8172)-23-94-01