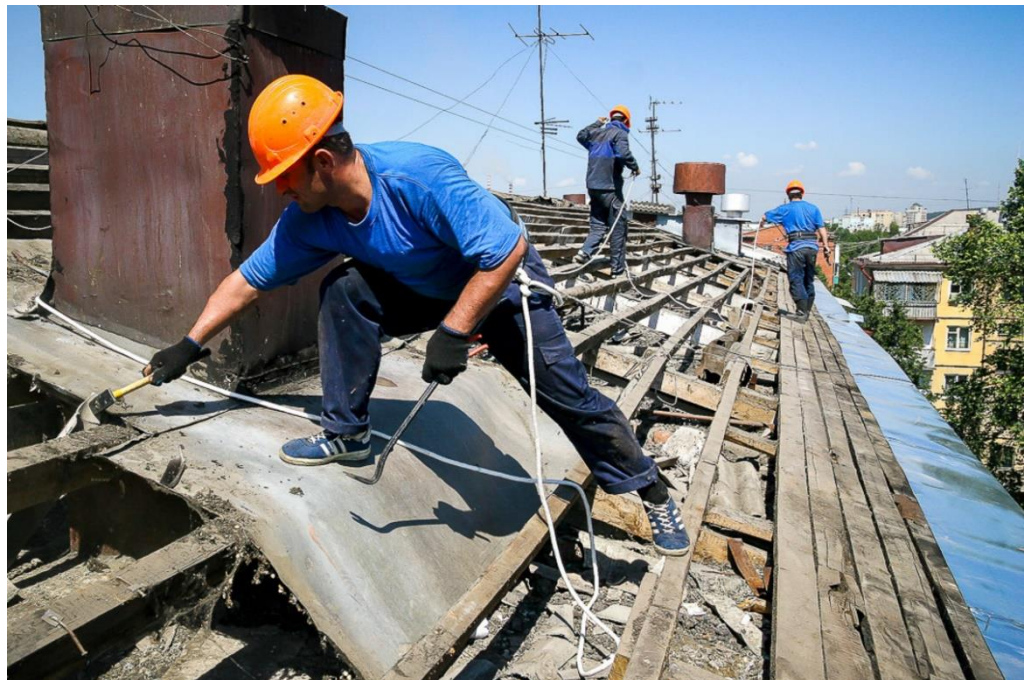


2021 год

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.....	3
2. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Вологодской области.....	6
3. Собираемость взносов на капитальный ремонт.....	10
3.1. Общая собираемость.....	11
3.2. Собираемость по объектам муниципальной собственности.....	14
4. Работа по взысканию задолженности.....	15
5. Зачет стоимости работ по капитальному ремонту.....	18
6. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.....	19
6.1. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2021 году по общему счету.....	22
6.2. Гарантийные случаи 2021 года.....	25
6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2021 году по специальным счетам, владельцем которых является Региональный оператор.....	26
6.4. Спорные вопросы, заканчивающиеся рассмотрением в судебных заседаниях.....	28
6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2022 год.....	29
7. Проверки контрольно-надзорных органов.....	33

1. КОНСУЛЬТАТИВНО - ИНФОРМАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД ВО

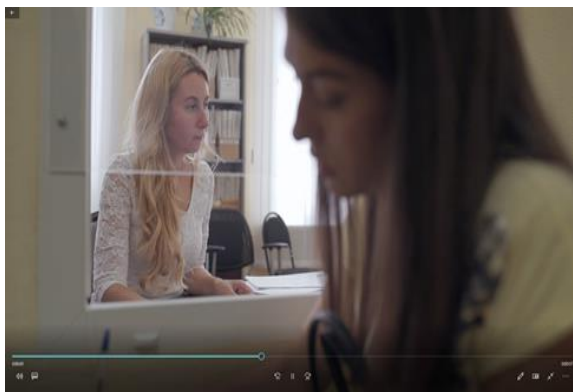
Одним из направлений деятельности Фонда является просветительская и информационная работа с собственниками помещений в МКД.

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 всю основную информацию до собственников, которые хотят разобраться в новой системе капитальных ремонтов. Пожалуй, сегодня на территории Вологодской области уже практически не осталось людей, которые бы ничего не слышали о системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

1.1. Информационная деятельность

Информация гражданам предоставляется любыми доступными средствами:



- через официальный сайт организации www/fkrmkd35.ru, который работает с февраля 2015 года;

- личный кабинет

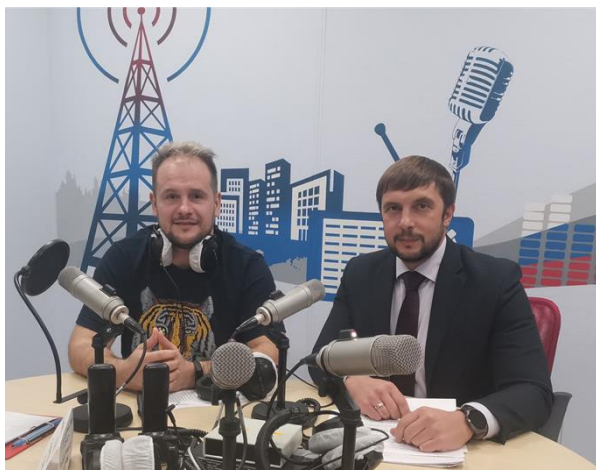
- через социальные сети. В августе 2016 года создана общедоступная страница в социальной сети «ВКонтакте»

(<https://vk.com/fondkapremonta35>), где ежедневно размещаются информационные материалы, а также, проводится консультация граждан по интересующим вопросам;

- 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. Металлургов, д. 42, каб. 104.



- телефон «Для справок»;
- используется электронная почта регионального оператора,
- принимаются обращения, поступающие по почте России;



- информационная деятельность регионального оператора ведется также посредством средств массовой информации: газеты, телевидение и радио;

- информация размещается на билбордах г. Вологды и г. Череповца.

В сентябре 2018 года введен в эксплуатацию сервис «Личный кабинет» на официальном сайте Фонда в сети Интернет, позволяющий отслеживать начисление и оплату взносов, а также задавать вопросы специалистам Фонда.

Наблюдается стабильное увеличение интереса к сервису «Личный кабинет» на 31.12.2021 года в личном кабинете зарегистрировано **9 565** плательщиков.

Для собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и специальных счетах, владельцем которых определен Фонд (Региональный оператор выставляет квитанции) реализована возможность оплачивать взносы на капитальный ремонт без комиссии во всех отделениях Сбербанка на территории Вологодской области, в банкоматах Сбербанка, а также с помощью услуги «Автоплатеж», Интернет-банка и мобильного приложения «Сбербанк Онлайн»

1.2. Анализ обращений граждан.

В адрес Фонда поступают обращения через следующие источники.

Источник	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
Группа «ВКонтакте»	Не велся учет	5 568	6 670	9 842	8 099
Личный прием граждан	8 764	9 660	11 561	8 152	7 594
Телефон «Для Справки»	15 203	12 864	15 918	26 902	23 949

В социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>) на 31.12.2021 года уже 7100 участников. В среднем в группу приходит порядка 700 сообщений в месяц. В 2020 году в адрес Фонда поступило сообщений 9 842, а в 2021 году 8099 сообщений, что на 17,7% меньше, чем в 2020 году. Это объясняется, тем, что в 2020 году ситуация по коронавирусной инфекции была напряженной, в связи с чем были введены ограничения по посещениям общественных организаций и граждане больше общались посредством системы Интернет.



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. Metallургов, д. 42, каб. 104 организован прием граждан, на котором проводятся консультации, выдаются справки, принимаются заявления и документы при личном визите

граждан в Фонд. За 2021 год принято 7 594 человек, что на 6,8% меньше, чем в 2020 году.

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

Классификационный признак	ИТОГО 2015 год	ИТОГО 2016 год	ИТОГО 2017 год	ИТОГО 2018 год	ИТОГО 2019 год	ИТОГО 2020 год	ИТОГО 2021 год
1. Вопросы по новой системе кап. ремонта		246	310	261	119	101	106
2. Юридические вопросы	229	277	115	91	278	289	394
3. Изменение и корректировка платежных документов	652	802	932	758	943	807	514
4. Вопросы по льготам	257	351	202	108	143	84	55
5. Жалоба		0	0	0	0	0	0

6. Отсутствие платежных документов	230	94	47	36	22	19	7
7. Вопросы задолженности по оплате	1565	881	437	624	784	373	216
8. Зачет	71	58	20	16	14	3	5
9. Общие вопросы	573	538	405	420	1432	740	539
Итого	3577	3381	2468	2576	3735	2416	1836

В основном распределение в 2021 году идет в сторону вопросов по задолженности и вопросов связанных с корректировкой платежных документов (это изменение ФИО собственника, площади помещения, соответственно перерасчет по площади).



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

Также в 2021 году в адрес Фонда поступило **3 301** обращение 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 № 3088-ОЗ от 13.06.2013 года «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 № 646 от 24.06.2013 года «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 13 раз.



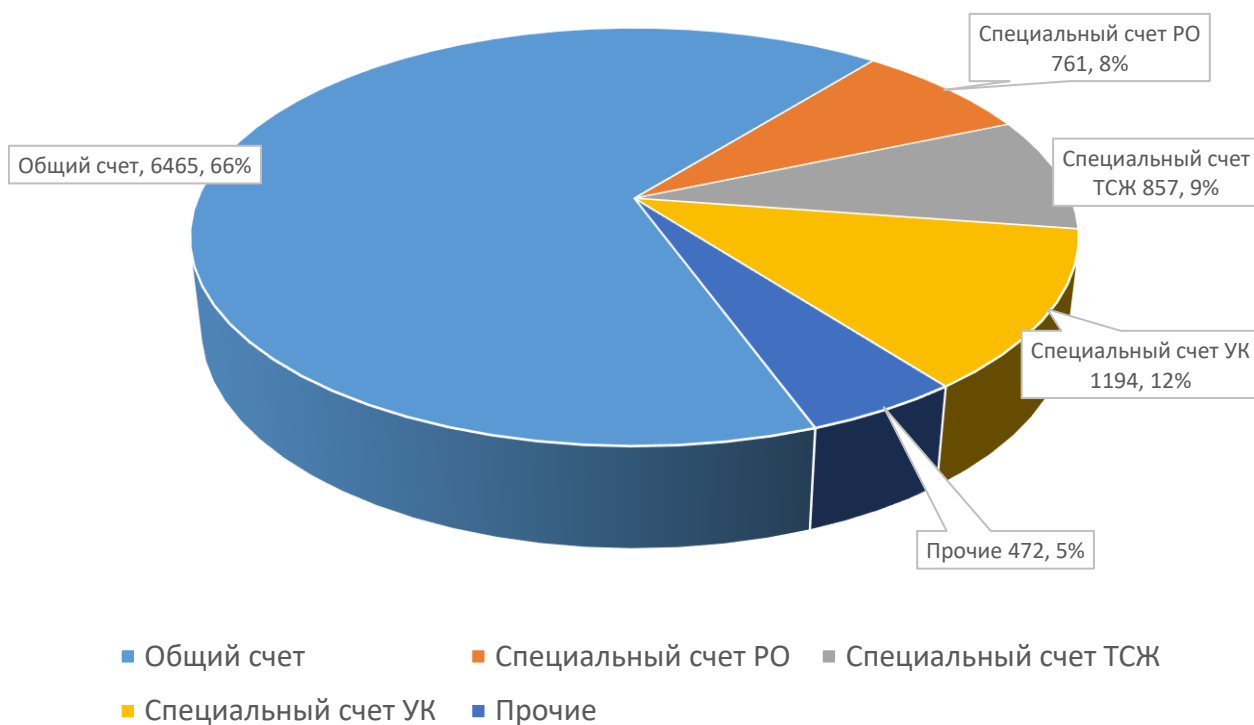
В результате последней актуализации 06.09.2021 года из Областной программы было исключено 90 МКД площадью 359,06 тыс. кв.м. и включено 83 МКД общей площадью 113,086 тыс. кв.м.

Всего по состоянию на 31.12.2021 года в Областной программе 9 749 МКД общей площадью 22 430,48 тыс. кв.м. Всего на 31.12.2020 на специальных счетах 2 724 МКД или 27,9 % от общего числа домов, по состоянию на 31.12.2021 г. на специальных счетах уже 2 812 дома или 28,84%.

За 2021 год изменили способ формирования с общего счета на специальный счет 89 домов. За период с 2014 года по 31.12.2021 изменили способ формирования на специальный счет собственники 1 377 домов. Сумма средств, переведенных с общего счета на специальные счета за весь период, составила 1 174,3 млн. руб.

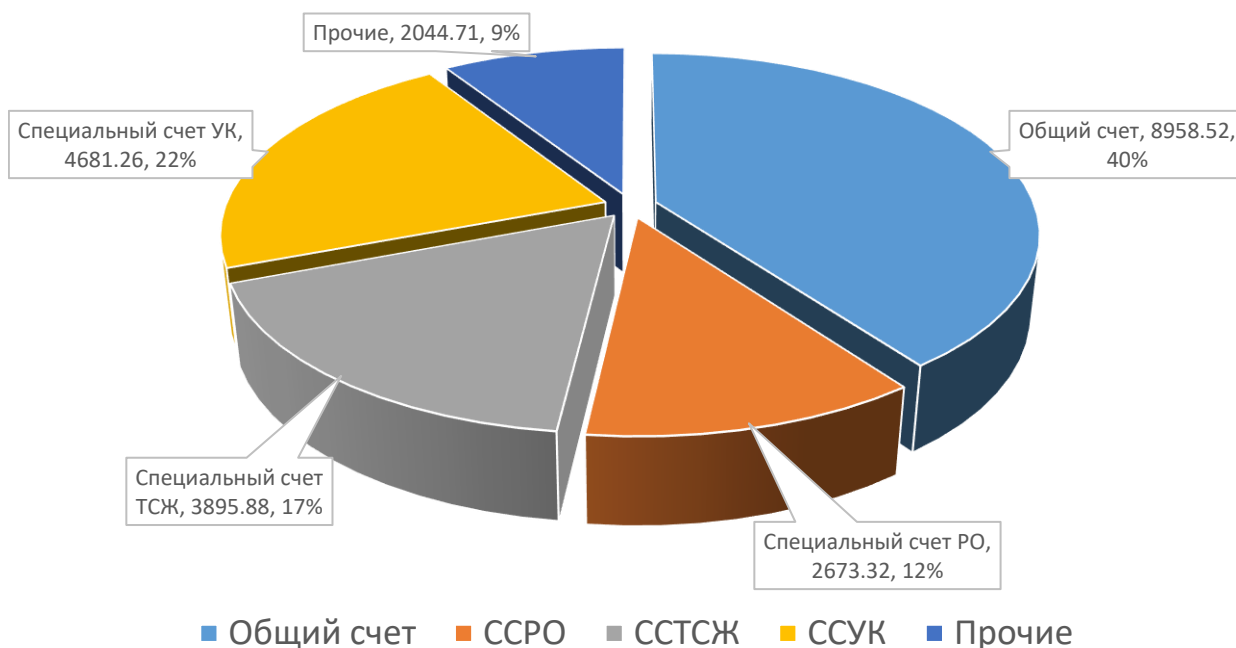
№ п/п	Способ формирования фонда капитального ремонта	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
1	Общий счет	9554	8932	8698	8415	8021	6819	6620	6465
2	Специальный счет РО	826	780	740	743	743	768	752	761
3	Специальный счет ТСЖ	609	787	817	825	850	857	857	857
4	Специальный счет УК		380	526	651	805	989	1114	1194
5	Прочее	245	160	95	183	236	408	399	472
	ИТОГО МКД	11234	11 039	10876	10817	10 655	9841	9742	9749
	Дома, сменившие способ с общего счета на специальные счета		512	136	136	179	216	110	89

Способ формирования, кол-во МКД



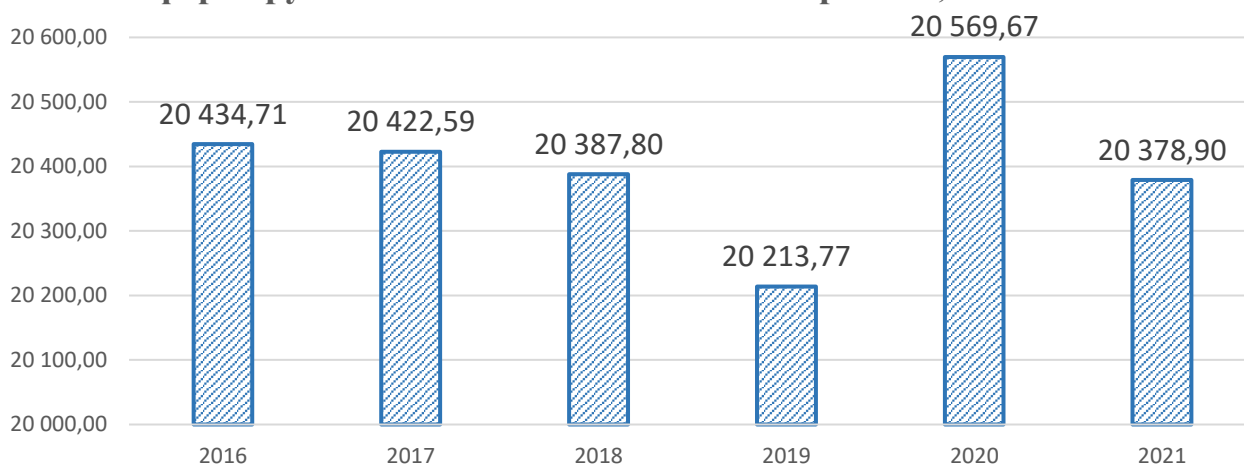
По площадям многоквартирных домов в разрезе способов формирования фондов капитального ремонта по области ситуация выглядит так: на общем счете 39,93% или 8 958,52 тыс. кв.м., на специальных счетах 50,95% (11 430,47 тыс. кв. м).

Способы формирования, в разрезе площадей МКД



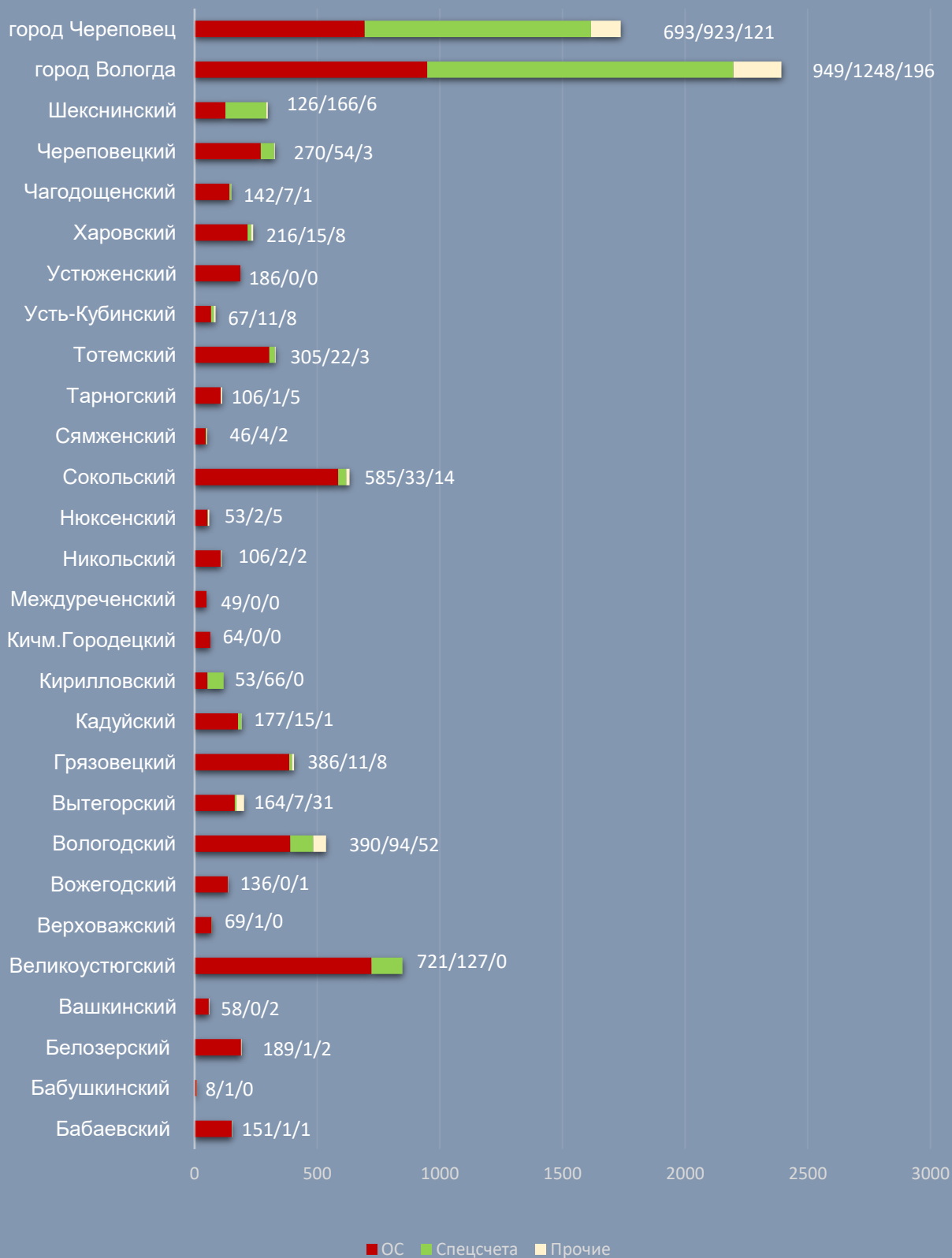
Общая площадь помещений, по которым формируется начисление взносов за капитальный ремонт составляет 20 378,9 тыс. кв. м. (без учета «прочие»)

Изменение площади помещений, на основании которой формируются взносы на капитальный ремонт, тыс. кв.м.



Снижение площади 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. В 2020 году по многим МКД увеличилась площадь, на которую начисляются взносы, в связи с окончанием платежных каникул, которые предоставляются домам на 5 лет, включенным в Программу и введенным в эксплуатацию после января 2014 года.

Формирование фондов капитального ремонта на многоквартирных домах в разрезе районов области



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.

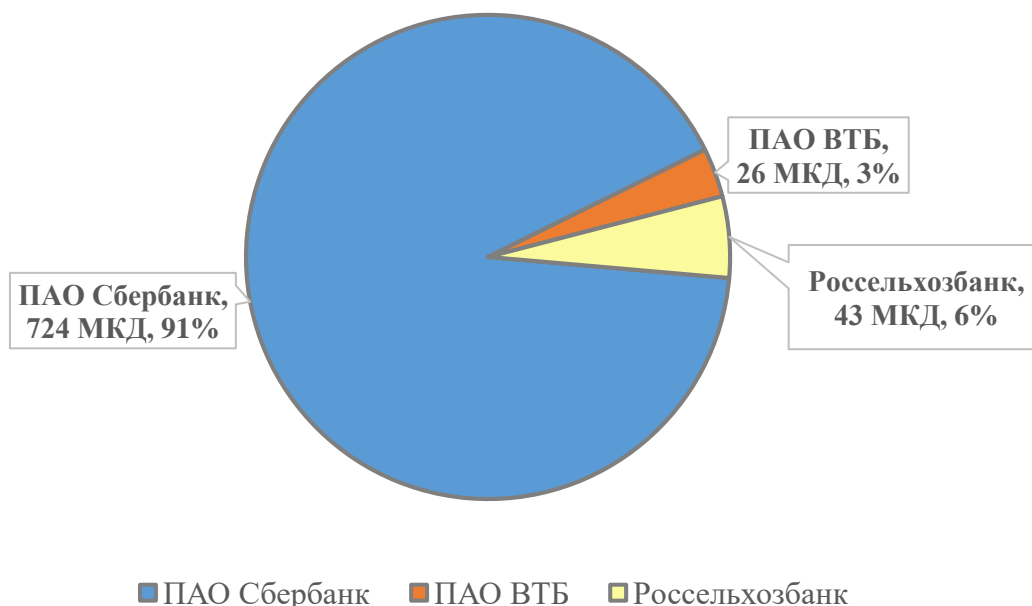
Аккумуляция взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора (Общий счет) осуществляется в ПАО Сбербанк.

Согласно информации о кредитных организациях, размещенной на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на 01.01.2022 года ПАО Сбербанк соответствует требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2021 года остаток средств на Общем счете составляет 517,65 млн. руб., в том числе более 300 млн. руб. – обязательства за выполненные работы в 2021 году, порядка 100,00 млн. руб. – результат работы по взысканию задолженности, остальные средства – это средства финансовой устойчивости Регионального оператора.

Аккумуляция взносов на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, осуществляется в следующих пропорциях:

Распределение специальных счетов, владельцем которых является Региональный оператор по кредитным организациям



Остаток средств на специальных счетах, владельцем которых является Фонд капитального ремонта МКД ВО по состоянию на 31.12.2021 года составляет 1 131,82 млн. руб., что на 162,19 млн. руб. больше, чем остаток на конец 2020 года (969,63 млн. руб.).

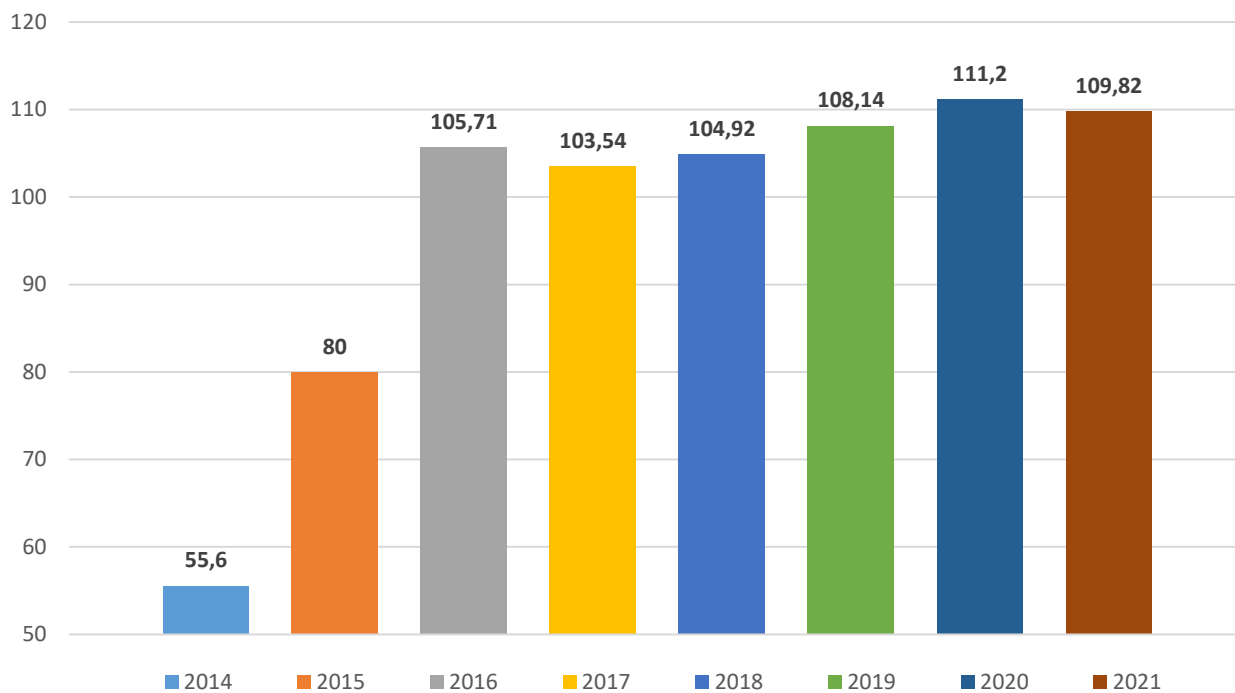
Сведения об открытых/закрытых счетах и движениях по ним в соответствии с утвержденным порядком направляются в Государственную жилищную инспекцию Вологодской области.

3.1. Общая собираемость.

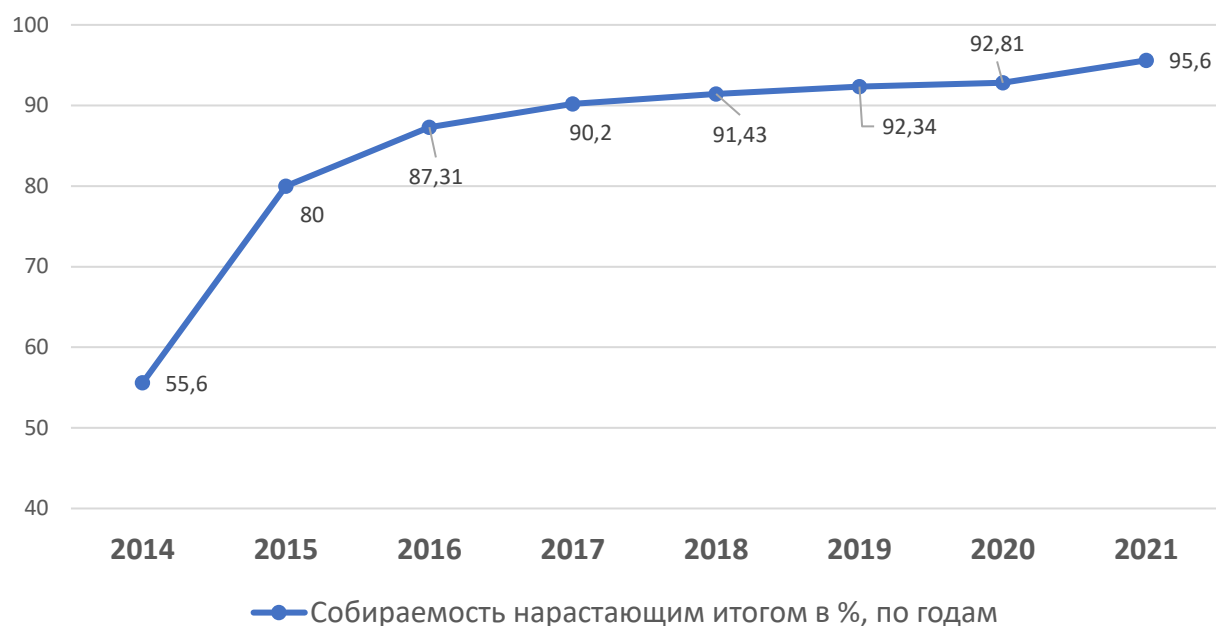
Общая собираемость взносов на капитальный ремонт МКД, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете с начала реализации региональной программы по капитальному ремонту по 31.12.2021 г., составила 95,6 %.

Общая собираемость за 2021 год по области составила 109,82 %.

Общая собираемость по годам, в %



Общая собираемость нарастающим итогом в %, по годам



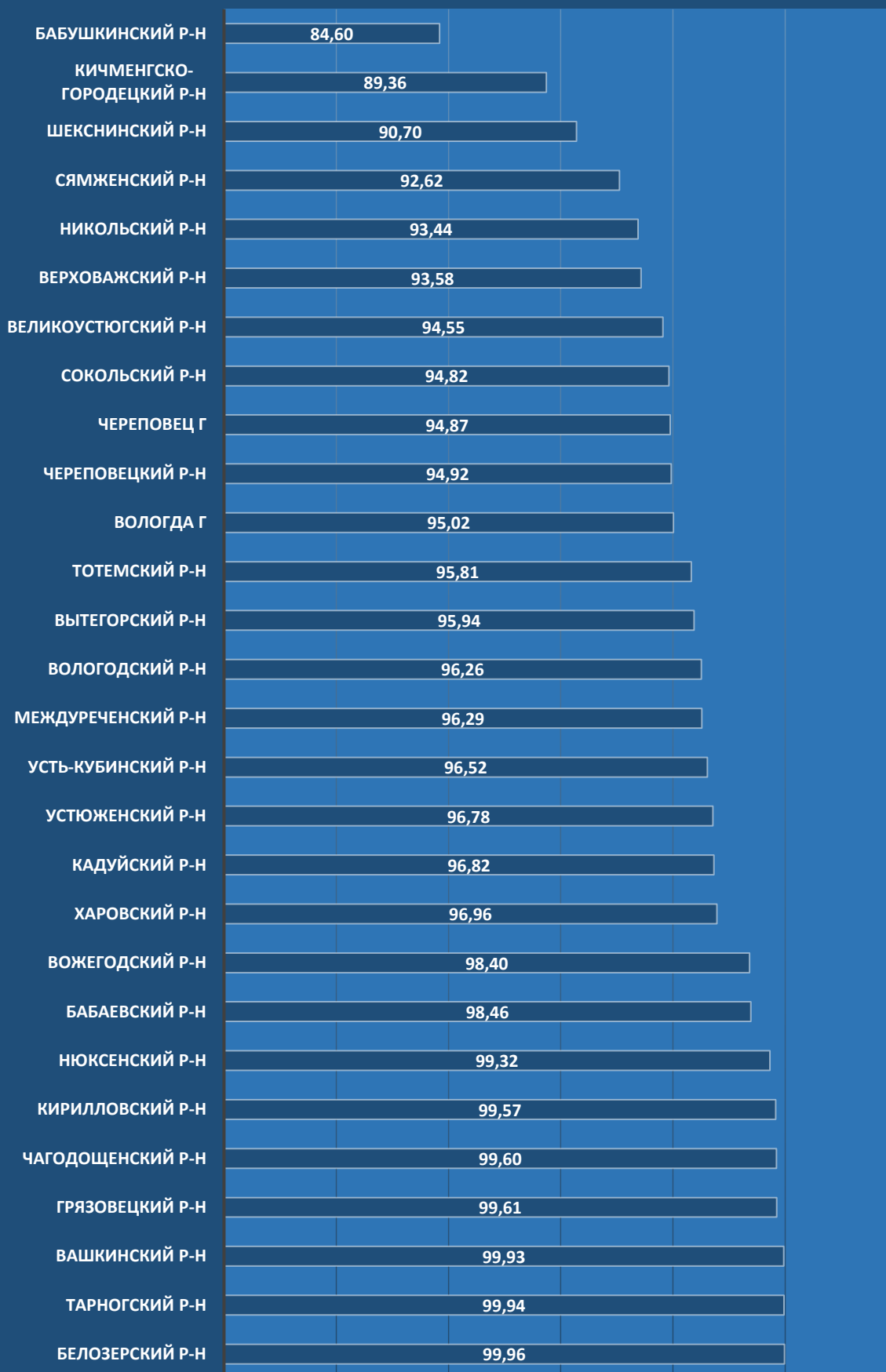
Если рассматривать собираемость нарастающим итогом, то по итогу 2021 года она выросла на 2,79%.

Ежемесячный объем поступления взносов на капитальный ремонт в 2021 году.

№ п/п	Месяц	Размер поступивших взносов на Общий счет РО, млн. руб.
1	Январь	65,36 ▼
2	Февраль	75,08 ▲
3	Март	93,79 ▲
4	Апрель	83,88 ▼
5	Май	76,84 ▼
6	Июнь	89,26 ▲
7	Июль	78,14 ▼
8	Август	81,97 ▲
9	Сентябрь	81,72 ▼
10	Октябрь	78,25 ▼
11	Ноябрь	77,68 ▼
12	Декабрь	94,04 ▲

Аутсайдерами по собираемости взносов на капитальный ремонт являются Бабушкинский и Кичменгско-Городецкий районы.

Собираемость взносов по муниципальным образованиям, в %

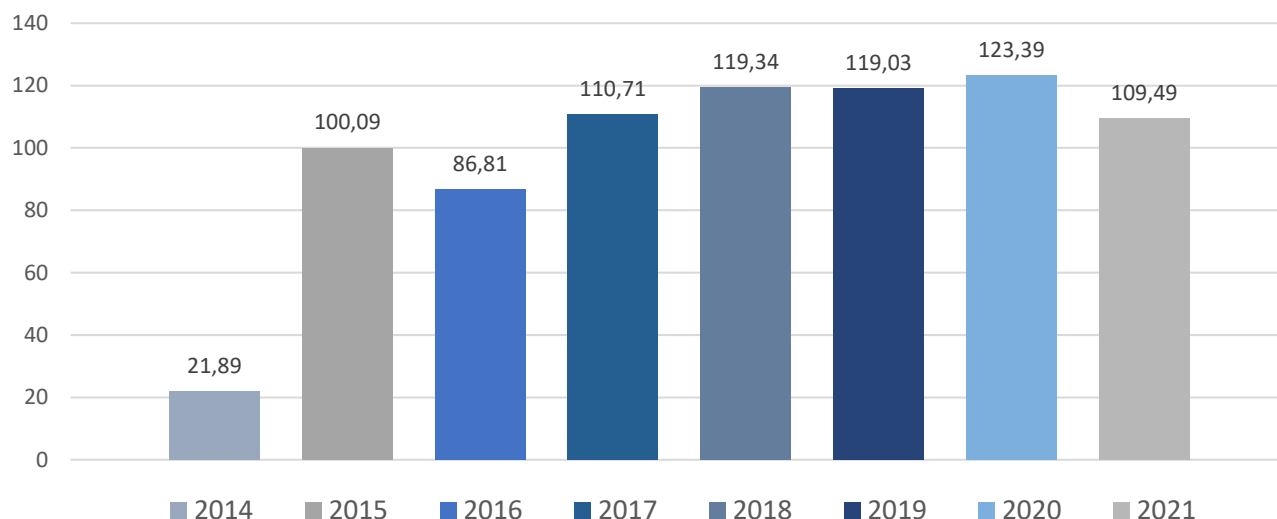


3.2. Собираемость по муниципальной собственности.

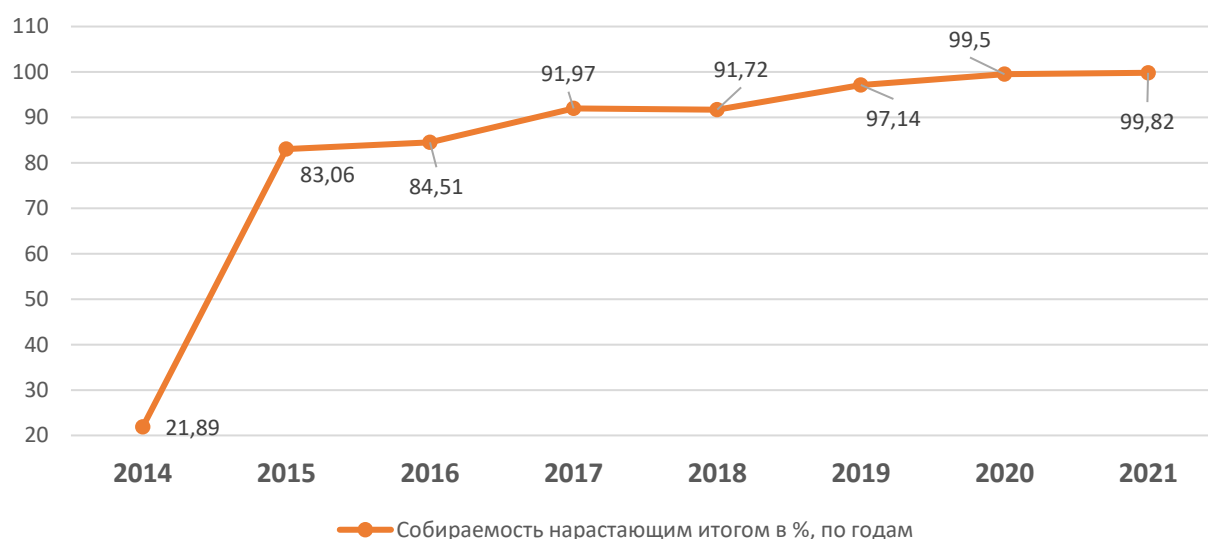
Собираемость по муниципальной собственности с начала реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов составила 99,82 %. Общая сумма задолженности по помещениям муниципальной собственности составляет 0,77 млн. руб., что на 1,20 млн. руб. меньше задолженности на 01.01.2021 года, которая составляла 1,97 млн. руб.

Собираемость по муниципальной собственности за 2021 год – 109,49 %.

Собираемость по муниципальной собственности
по годам в %



Собираемость по муниципальной собственности
нарастающим итогом в %, по годам



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 по области составляет 238,58 млн. руб. За период с 2015 по 2020 г. включительно региональным оператором подано более 59 538 исковых заявлений (приказов) о взыскании задолженности в судебном порядке на общую сумму 554,10 млн. руб. с собственников (физических,

юридических лиц, индивидуальных предпринимателей), направлено более 90 000 претензий о погашении задолженности в досудебном порядке.

За 2021 г. региональным оператором в отношении собственников помещений в многоквартирном доме (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) были поданы заявления в суд по 12 918 лицевым счетам, на общую сумму 105,53 млн. руб.

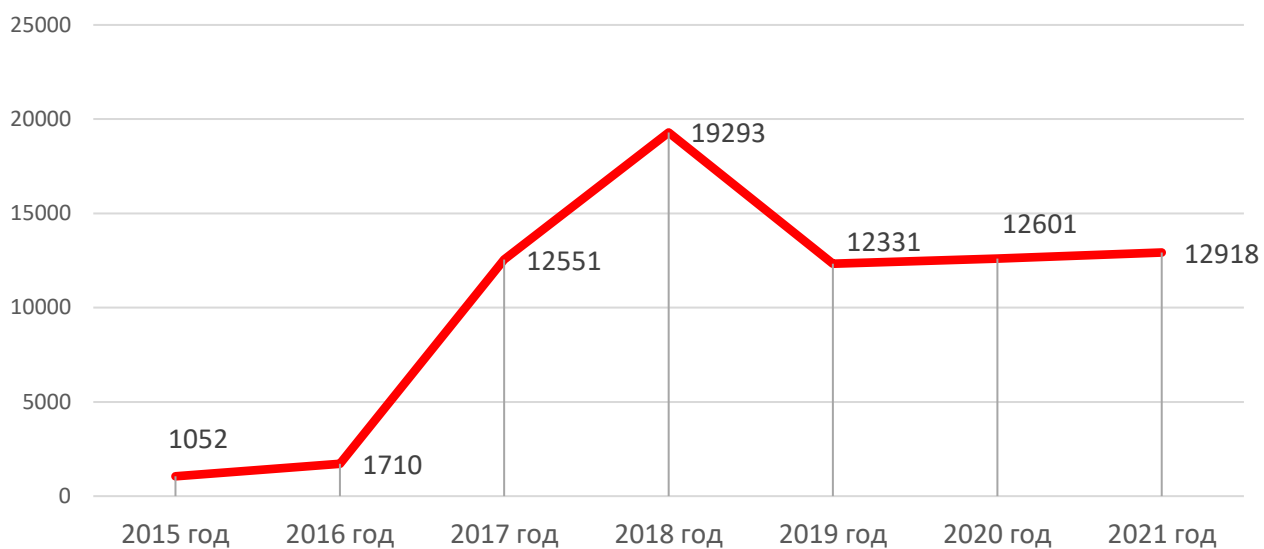
В том числе в 2021 году в адрес должников - юридических лиц были направлены претензии по 785 лицевым счетам на сумму более 24,87 млн. руб. В рамках досудебного урегулирования должниками – юридическими лицами оплачена задолженность по 156 лицевым счетам на сумму около 3 млн. руб.

В адрес арбитражных судов в 2021 году региональным оператором были направлены исковые заявления по 457 лицевым счетам, находящимся в собственности должников - юридических лиц, на сумму более 21 млн. руб. По которым до вынесения судебного решения была оплачена задолженность на сумму около 5,0 млн. руб.

В 2021 году Арбитражными судами было вынесено решений по 227 лицевым счетам о взыскании задолженности с должников - юридических лиц на сумму более 9,0 млн. руб.

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

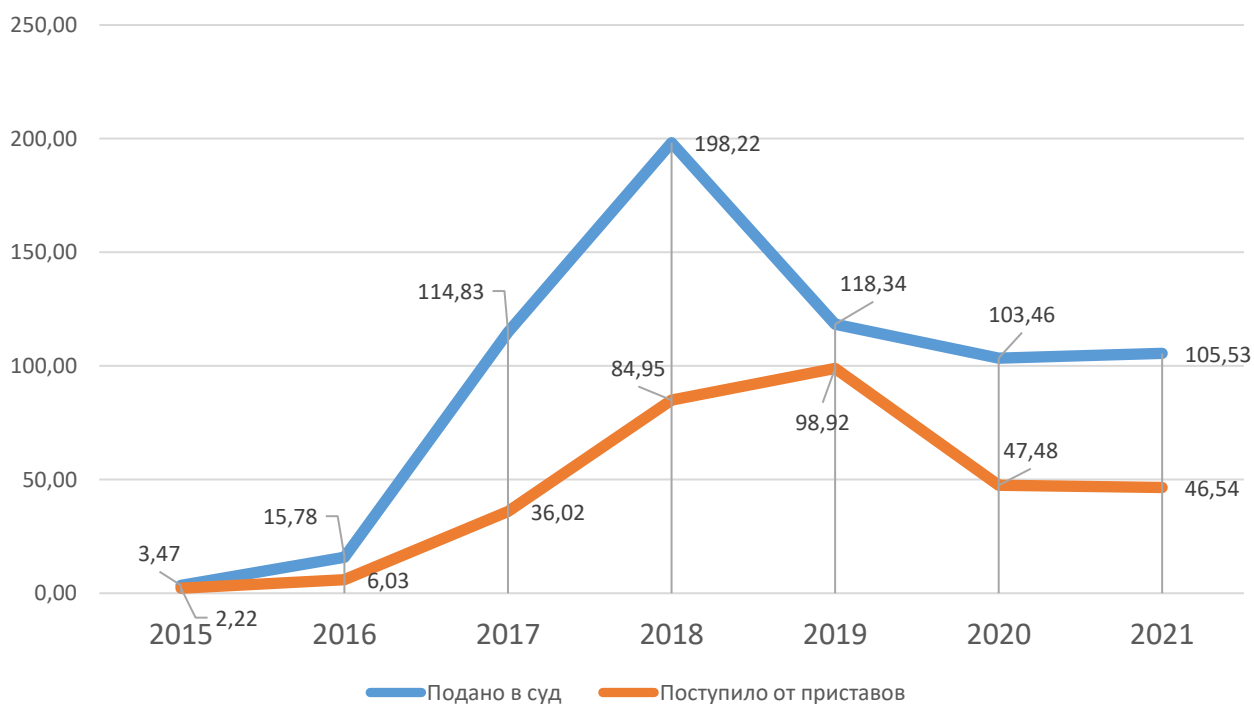
Количество исковых заявлений в 2015-2021 годах, шт.



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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Госпошлина	0,327	0,568	3,060	6,352	3,661	4,249	3,829
Затраты на аутсорсинг			0,499	0,821	0,723	0,535	0,340

Работа по взысканию задолженности, млн. руб.



Всего на госпошлину в виде предоставления субсидии, в том числе с учетом возвратности средств, в период 2015 – 2021 затрачено 22,05 млн. руб., начиная с 2017 года Фонд заключал договоры – аутсорсинга по частичной передаче полномочий на взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, затраты составили 2,92 млн. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. всего с 2015 года взыскано задолженности на общую сумму 659,63 млн. руб., поступило от судебных приставов – 322,16 млн. руб. или 48,84%.

Благодаря проведению региональным оператором активной работы с должниками, а также информационно-разъяснительной работе о необходимости платить своевременно взносы на капитальный ремонт увеличивается собираемость взносов.

К ЧЕМУ ПРИВОДЯТ ДОЛГИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



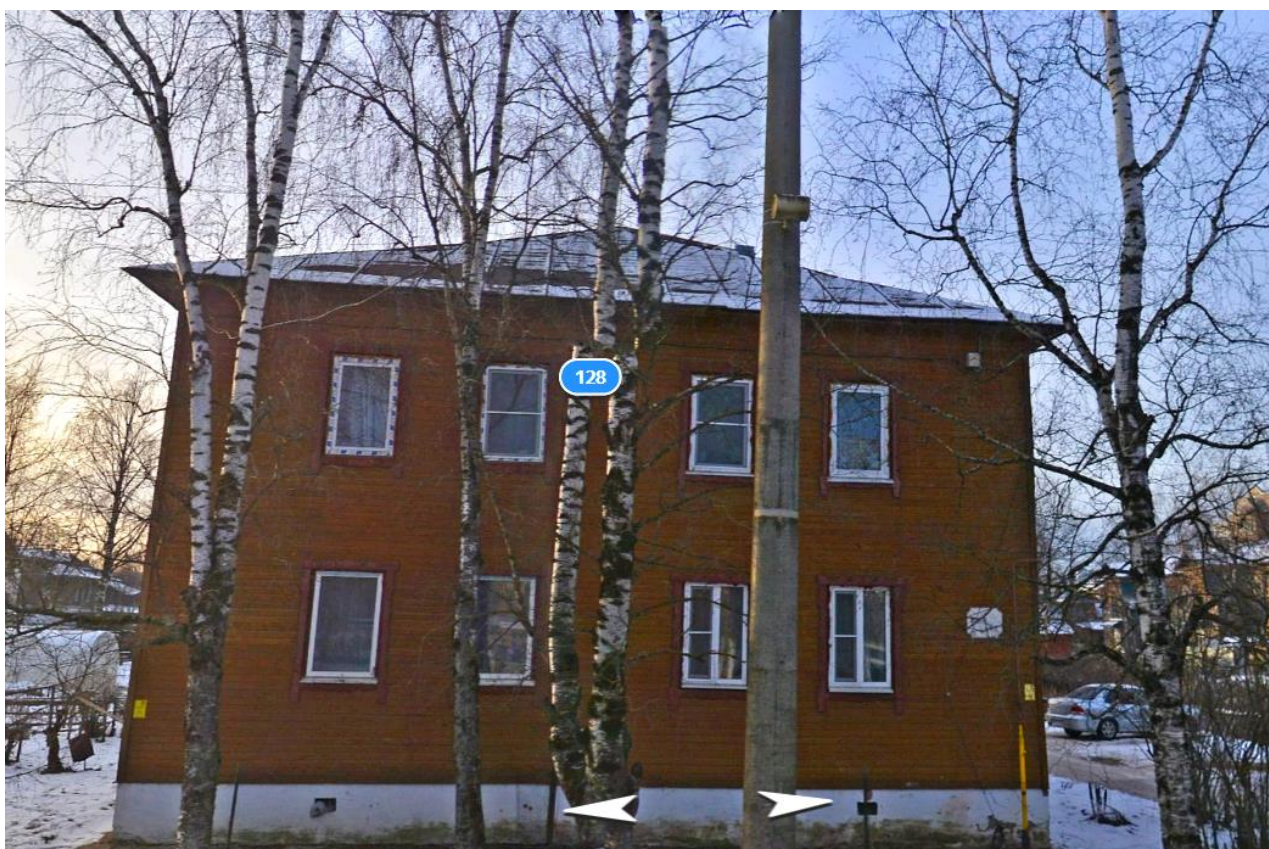
5. ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

За весь период в адрес Фонда капитального ремонта МКД ВО обращались собственники по 135 МКД (в 2021 году обратились по 8 МКД), из них зачет средств осуществлен только по 26 МКД на сумму 5,79 млн. руб. из них в 2021 году – 2 МКД на сумму 0,41 млн. руб.:

1. г. Великий Устюг, Советский проспект, д. 128 – капитальный ремонт системы ГВС на 0,16 млн. руб.
2. г. Великий Устюг, ул. Кузнецова, д. 40А – капитальный ремонт крыши – на 0,25 млн. руб.

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 № 184 от 26.02.2018 года был утвержден краткосрочный план на 2019-2021 годы (с изменениями и дополнениями).

В течение 2021 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 2022 году.

На основании представленных предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план постановлениями Правительства области № 1509 от 21.12.2020 года; № 161 от 15.02.2021 года; № 525 от 17.05.2021 года; № 758 от 12.07.2021 года; № 1185 от 18.10.2021 года; № 1375 от 13.12.2021 года.

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 № 615 от 01.07.2016 года.

В 2021 году проведено 8 предварительных отборов подрядных организаций для оказания услуг и / или выполнения работ по капитальному ремонту, по результатам которых в реестр включено 51 подрядная организация. Всего в реестре квалифицированных подрядных организаций в разбивке по предметам электронного аукциона 220 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 2021 год было заключено 46 договоров, из них:

- 7 договоров на разработку проектной документации и выполнения работ по капитальному ремонту;
- 1 договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера;
- 22 договора на проведение работ по капитальному ремонту;
- 9 договоров на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;
- 7 договоров на разработку проектной документации.

Выполнение работ по разработке проектно-сметной документации

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
ООО "Промышленное проектирование"	83	124	85,52%
ООО "Архитектурно-градостроительный центр города Вологды"	6	15	10,34%
ООО "ЗЕМСТРОЙ"	3	5	3,45%
ООО "Санкт-Петербургский Лифтовой Завод"	1	1	0,69%
Итого:	93	145	100,00%

Выполнение строительно-монтажных работ

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
ООО «Монтажстрой»	53	64	18,60%
ООО "СК Арбат"	27	48	13,95%
ООО "ВСК"	27	41	11,92%
ООО "Региональное управление КМЗ"	38	38	11,05%
ООО "Конструктор"	26	38	11,05%
ООО "ТЕПЛОДОМ"	15	35	10,17%
ООО "Земстрой"	24	26	7,56%
ООО "Атлека"	18	23	6,69%
ООО "Спектр"	9	16	4,65%
ООО "Активсервис"	3	7	2,03%
ООО "ГолдТрейд"	4	4	1,16%
ООО "МС Лифт"	3	3	0,87%
ООО "Строй Сервис"	1	1	0,29%
Итого:	248	344	100,00%

Для реализации краткосрочного плана 2021 года Фондом капитального ремонта МКД ВО направлены предложения для собственников помещений по 208 МКД и на 40 МКД по лифтовому оборудованию. По краткосрочному плану на 2021 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 2021 году по общему счету

В рамках реализации краткосрочного плана в 2021 году был выполнен капитальный ремонт 344 конструктивных элементов на 248 многоквартирных домах. Общая стоимость выполнения работ составила 733,893 млн. руб.

Также в соответствии с краткосрочным планом разработана проектно-сметная документация на 93 МКД (149 видов ремонтов). Затраты на ПСД составили 8,539 млн. руб.

По итогам реализации краткосрочного плана в 2021 году проведены следующие работы по капитальному ремонту:

Вид ремонта	Количество	Стоимость, млн. руб.	%
Крыша	107	297,68	40,56
Система теплоснабжения	49	75,665	10,31
Система водоснабжения	41	24,439	3,33

Система электроснабжения	39	38,42	5,24
Фундамент	26	23,193	3,16
Фасад	22	47,18	6,43
Система водоотведения	17	7,335	1,00
Подвальные помещения	2	10,593	1,44
Лифтовое оборудование	41	209,388	28,53
Итого:	344	733,893	100

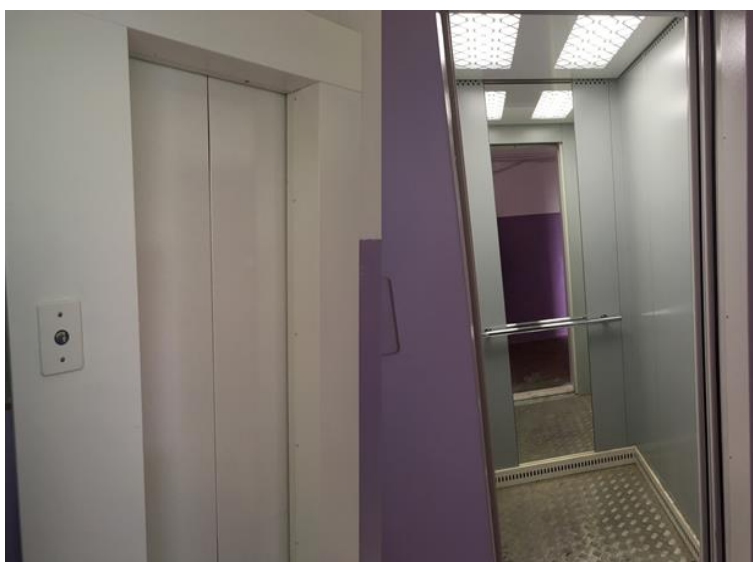
При этом основной объем финансовых средств направлен на выполнение работ по ремонту крыш (40,56 % от общего объема средств), замене и ремонту лифтов (28,53 %), ремонт внутридомовых инженерных систем (19,87%). Остальные виды работ представлены в меньшем объеме.

Финансирование Областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области и краткосрочных планов ее реализации в 2021 году осуществлялось за счет:

- средств фондов капитального ремонта;
- средств государственной поддержки (бюджет Вологодской области и г. Вологды и г. Череповца).

В 2021 году замена лифтового оборудования в 40 многоквартирных жилых домах: 8 – в Вологде и 32 – в Череповце выполнялась по ускоренной программе, в крайне сжатые сроки – начиная с июля и в срок до конца декабря.

Предварительная стоимость всех работ составила 209 млн. руб., из которых 80% предоставил областной бюджет, а 20% – бюджеты обоих городов. Согласно условиям финансирования, половина средств стоимости



устанавливаемого оборудования потом будет компенсирована нашему региону за счёт федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Работы по обновлению лифтового оборудования выполняли две подрядные организации. В 2021 году заменены 113 лифтов во всех 40 домах, попавших в ускоренную программу. Все работы завершены, объекты приняты рабочей комиссией.

МКД, в которых осуществлен капитальный ремонт лифтового оборудования в 2021 году

№ п/п	Адрес МКД	Вид ремонта	Количество лифтов	Стоимость по договору, млн. руб.
1	г. Вологда, ул. Новгородская, д.9	Лифтовое оборудование	5	8,45
2	г. Вологда, ул. Псковская, д.3	Лифтовое оборудование	6	10,14
3	г. Вологда, ул. Костромская, д.10	Лифтовое оборудование	6	10,14
4	г. Вологда, ул. Конева, д.3	Лифтовое оборудование	1	1,78
5	г. Вологда, пр. Советский, д. 133	Лифтовое оборудование	1	1,85
6	г. Вологда, ул. Псковская, д.9б	Лифтовое оборудование	2	4,09
7	г. Вологда, ул. Костромская, д.8а	Лифтовое оборудование	2	4,09
8	г. Вологда, пл. Бабушкина, д. 4	Лифтовое оборудование	2	4,09
9	г. Череповец, пр-кт Победы, д. 125	Лифтовое оборудование	7	12,60
10	г. Череповец, пр-кт Победы, д. 139	Лифтовое оборудование	1	1,80
11	г. Череповец, пр-кт Победы, д. 161	Лифтовое оборудование	4	7,20
12	г. Череповец, пр-кт Победы, д. 208	Лифтовое оборудование	6	10,80
13	г. Череповец, пр-кт Победы, д. 208а	Лифтовое оборудование	1	1,80
14	г. Череповец, ул. Архангельская, д. 19	Лифтовое оборудование	9	16,20
15	г. Череповец, ул. Архангельская, д. 23	Лифтовое оборудование	1	1,80
16	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 10	Лифтовое оборудование	2	3,60
17	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 15б	Лифтовое оборудование	1	1,80
18	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 24	Лифтовое оборудование	4	7,20
19	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 6	Лифтовое оборудование	1	1,80
20	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 8	Лифтовое оборудование	1	1,80
21	г. Череповец, ул. Данилова, д. 21	Лифтовое оборудование	2	3,60
22	г. Череповец, ул. Данилова, д. 23	Лифтовое оборудование	1	1,80
23	г. Череповец, ул. К. Белова, д. 39	Лифтовое оборудование	4	7,20
24	г. Череповец, ул. К. Беляева, д. 2	Лифтовое оборудование	4	7,20

25	г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 24	Лифтовое оборудование	2	3,60
26	г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 26	Лифтовое оборудование	2	3,60
27	г. Череповец, ул. Маяковского, д. 13	Лифтовое оборудование	1	1,80
28	г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 23/210	Лифтовое оборудование	1	1,80
29	г. Череповец, ул. П. Окинина, д. 7	Лифтовое оборудование	2	3,60
30	г. Череповец, ул. Парковая, д. 50	Лифтовое оборудование	1	1,80
31	г. Череповец, ул. Первомайская, д. 27	Лифтовое оборудование	1	1,80
32	г. Череповец, ул. Первомайская, д. 29	Лифтовое оборудование	1	1,80
33	г. Череповец, ул. Первомайская, д. 35	Лифтовое оборудование	6	10,80
34	г. Череповец, ул. Юбилейная, д. 36	Лифтовое оборудование	2	3,60
35	г. Череповец, ш. Северное, д. 15	Лифтовое оборудование	2	3,60
36	г. Череповец, ул. Гоголя, д. 20	Лифтовое оборудование	2	3,53
37	г. Череповец, пр. Победы, д. 118	Лифтовое оборудование	4	7,05
38	г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 88	Лифтовое оборудование	7	12,34
39	г. Череповец, ул. Архангельская, д. 17	Лифтовое оборудование	4	7,05
40	г. Череповец, пр. Клубный, д. 19	Лифтовое оборудование	1	1,76
	40	-	113	202,39

Перед тем, как осуществить оплату выполненных работ специалистами Фонда выполнялась проверка исполнительной документации, предъявленной подрядными организациями за выполненные ремонтно-строительные работы, в том числе исполнительных смет и Актов приемки выполненных работ КС-2, КС-3.

Исполнительная документация по всем объектам капитального ремонта проходила проверку после подтверждения объемов и качества выполненных работ специалистами отдела подготовки и проведения капитального ремонта, что позволяло осуществлять перекрёстную проверку документации, снижая, таким образом, риски необоснованных затрат при капитальном ремонте.

6.2. Гарантийные случаи.

В течении 2021 года в адрес Фонда поступило 157 обращений собственников, органов местного самоуправления и управляющих компаний

о возникновении гарантийных случаев, из них 21 случай не являлся гарантийными. По всем поступившим обращениям сотрудниками Фонда были осуществлены выезды с составлением рекламационных актов.

Так же сотрудниками Фонда в весенне-летний период 2021 года был осуществлен осмотр многоквартирных домов, ремонт которых был выполнен в 2020 году. По результатам выезда были составлены рекламационные акты на 19 домах.

Основные обращения:

- наличие протечек кровли;
- неисправность электрооборудования;
- разрушение штукатурного слоя вентшахт;
- срыв снегозадержателей.

В 2021 году сотрудниками Фонда за 2021 год было выявлено 155 гарантийных случаев (157-21+19), из них:

- 133 случая устранено в 2021 году;
- 22 случая находится на контроле Фонда.

6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2021 году по специальным счетам

В рамках реализации краткосрочного плана 2021 года был выполнен капитальный ремонт в 209 многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, в том числе:

- ремонт крыши в 39 МКД;
- ремонт фасада в 74 МКД;
- ремонт фундамента в 9 многоквартирных домах;
- ремонт подвальных помещений в 3 МКД;
- ремонт внутридомовых инженерных систем в 84 МКД (125 внутридомовых инженерных системы);
- установка узлов учета и управления в 37 МКД (52 прибора учета и /или управления потребления ресурсов);
- ремонт лифтового оборудования в 5 МКД (8 лифтов).

№ п/п	Район	Кол-во МКД	Кол-во ремонтов	Общая сумма затрат, млн. руб.
1	Великоустюгский район	6	7	3,31
2	Верховажский район	1	1	0,27

3	Вологодский район	6	7	6,99
4	г. Вологда	112	171	94,88
5	Грязовецкий район	1	2	1,73
6	Кирилловский район	2	2	0,40
7	Сокольский район	1	1	0,95
8	Череповецкий район	3	3	2,99
9	г. Череповец	67	106	76,67
10	Шекснинский район	10	10	5,57
ИТОГО:		209	310	193,77

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.

Типичные ошибки при проверке документов по капитальному ремонту МКД

(спец. счет, владельцем которого является Региональный оператор):

- ошибки при оформлении платежных документов;
- в документах название работ не соответствует закону Вологодской области № 3088. 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 Фонда капитального ремонта МКД ВО фактического выполнения работ, встречается не соответствие их со сметной документацией.

6.4. Спорные вопросы, заканчивающиеся рассмотрением в судебных заседаниях

При не возможности урегулирования спорных ситуаций, касающихся деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области мирным путем, вопросы разрешались в судебных заседаниях (29 гражданских дел), а именно:



1. Предоставление доступа в жилые помещения для проведения капитального ремонта (6 гражданских дел, из них 5 выиграно Фондом, 1 в процессе);

2. О защите прав потребителей (заливы, повреждение имущества, повреждение автомашин и др.). 6 гражданских дел, из них по 3 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 3 делам частично отказано.

3. О возложении обязанности на Фонд провести противоаварийные работы (3 гражданских дела – в отношении Фонда отказано в полном объеме);

4. Гражданское дело о взыскании штрафа в размере 0,012 млн. руб. (1 дело – в отношении Фонда отказано в полном объеме);

5. О возложении обязанности на Фонд устранить недостатки (недоделки) после проведенного капитального ремонта, обнаруженных в период гарантийного срока (4 гражданских дела, из них по 3 в отношении Фонда отказано в полном объеме; по 1 делу частично отказано);

6. Проведение капитального ремонта МКД за счет средств Фонда на момент приватизации (1 дело – в отношении Фонда отказано в полном объеме);

7. Об устранении недостатков (недоделок) после проведенного капитального ремонта Подрядчиками, обнаруженных в период гарантийного срока (3 гражданских дела, из них по 1 делу обязали подрядную организацию, 2 дела в процессе);

8. О взыскании с Фонда неосновательного обогащения в размере 6,36 млн. руб. (1 дело – в удовлетворении исковых требований к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области отказано в полном объеме);

9. О признании одностороннего расторжения договора на проведение капитального ремонта недействительным (1 дело – в удовлетворении исковых требований к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области отказано в полном объеме);

10. О взыскании денежных средств, оплаченных третьей стороне за устранение недостатков в работах при капитальном ремонте, возникшие в период гарантийного срока (3 дела – по всем делам взысканы денежные средства в полном объеме).

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 2022 год

В рамках реализации краткосрочного плана 2022 года запланирован капитальный ремонт 234 конструктивных элементов на 170 многоквартирных домах.

На 31.12.2021 года заключено 6 договоров, из них:

- 3 договора на разработку ПСД и СМР по капитальному ремонту;
- 1 договор на разработку проектной документации;
- 2 договора на проведение работ по капитальному ремонту.
- завершены работы по разработке проектно-сметной документации, согласно заключенного договора;
- завершены работы по капитальному ремонту на 3 домах.

В целях повышения энергоэффективности объектов капитального ремонта, Фондом производятся на постоянной основе следующие мероприятия (в случае наличия технической возможности):

Вид работ капитального ремонта	Применённые в проектной документации мероприятия по энергоэффективности
Теплоснабжение, холодное водоснабжение и горячее водоснабжение	Разработка проектной документации на модернизацию (реконструкцию) существующих ИТП с установкой системы погодного регулирования
	Разработка проектной документации на устройство ИТП с системой погодного регулирования в зданиях, где они отсутствуют.
	Обустройство (восстановление) циркуляционного трубопровода системы горячего водоснабжения при реконструкции ИТП
	Установка термостатических регуляторов на каждом отопительном приборе системы отопления (кроме приборов в местах общего пользования).

	Установка балансировочных клапанов на стояках системы отопления
	Теплоизоляция трубопроводов системы отопления в подвальных и чердачных помещениях
	Замена существующих радиаторов на более энергоэффективные
	Установка трубопроводов из полипропилена, имеющих более низкие теплотери по сравнению со стальными трубопроводами.
Электроснабжение	Применение энергоэффективных светодиодных приборов освещения, произведенных на территории Российской Федерации.
	Применение датчиков движения на лестничных клетках для управляемого включения источников света в подъездах домов.
	Применение датчиков освещенности (фотореле) для управляемого включения источников света на фасаде домов.
Лифтовое оборудование	Установка лифтов, имеющих сертификат на энергоэффективность.
	Установка частотно-регулируемого электропривода лебёдки
	Оснащение лифтового оборудования светодиодными приборами освещения с малым энергопотреблением
Фасады	Установка в местах общего пользования энергоэффективных шумоизоляционных дверных блоков
	Установка при остеклении оконных блоков в местах общего пользования стеклопакетов, показатели сопротивления теплопередаче которых ниже, чем у стеклопакетов со стеклами низкоэмиссионным твердым покрытием
	Установка дверных доводчиков на входные двери домов
	Утепление межпанельных швов с последующей герметизацией стыков стеновых панелей
Крыши	Нормализация температурно-влажностного режима чердачных помещений путем исключения источников тепlopоступлений по принципу «холодный чердак», с устройством прикарнизных и коньковых продухов.
	Нормализация утеплителя в чердачном пространстве.
	Замена дверей и лазов на утепленные, герметично закрывающиеся.



В результате проведения при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах указанных мероприятий:

- экономия электроэнергии составляет от 10% до 50%;

- сопротивление ограждающих конструкций теплопередаче увеличилось в среднем на 5%;

- теплотери в межпанельных швах уменьшились в 2 раза.

Чего хотелось бы избежать при формировании краткосрочных планов

Основные ошибки при формировании краткосрочных планов органами местного самоуправления:

1. Включение многоквартирных домов, ремонт которых нецелесообразен (пример: в марте 2021 года Фондом выполнен капитальный ремонт крыши многоквартирного дома, расположенного по адресу: Грязовецкий р-н, пгт. Вохтога, ул. Школьная, д. 11, а в октябре 2021 года данный дом признан аварийным);

2. Включение многоквартирных домов без учета наличия средств по муниципальному образованию (пример: согласно краткосрочного плана 2021 года по Тарногскому району включено 14 многоквартирных домов, а ремонт выполнялся только на 4 домах ввиду недостаточности средств по муниципальному району; согласно краткосрочного плана 2021 года по Харовскому району включено 20 многоквартирных домов, а ремонт выполнялся только на 7 домах ввиду недостаточности средств по муниципальному району);

3. Включение многоквартирных домов, на которых собственники против проведения работ по капитальному ремонту (пример: согласно краткосрочного плана 2021 года был запланирован ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Вологодский р-н, п. Макарово, д. 2. В ответ на направление Фондом в адрес собственников предложения о проведении

капитального ремонта получен протокол общего собрания собственников с отказом от выполнения работ);

4. Включение многоквартирных домов способ формирования фонда капитальных ремонтов, которых на специальных счетах (пример: согласно краткосрочного плана на 2022 год по Кирилловскому району включен один дом со способом формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).



Основные проблемы при выполнении работ в 2021 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.
- рост цен на основные строительные материалы;
- длительный срок поставки материалов, связанного с ростом цен.

7. ПРОВЕРКИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

В 2021 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 нормативно-правовых актов при подготовке ответов на обращения граждан, анализ полноты и качества подготовленной информации;
 - контроль соблюдения при начислении взносов на капитальный ремонт положений части 2 статьи 169 Жилищного кодекса РФ.
2. Прокуратурой Вологодской области:
 - соблюдение требований Жилищного кодекса РФ, Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и других актов.
3. Управление Федерального казначейства по Вологодской области:
 - исполнение требований законодательства в сфере капитального ремонта, жилищного законодательства, исполнения национального проекта «Жилье и городская среда».
4. Управлением по профилактике коррупционных правонарушений Администрации Губернатора области Правительства области:
 - соблюдение законодательства РФ о противодействии коррупции, а также реализации мер по профилактике коррупционных правонарушений
5. Контрольно-ревизионным управлением Департамента финансов области:
 - соблюдение бюджетного законодательства при расходовании бюджетных средств на оплату труда руководителя и работников организации»
6. Департаментом финансов Вологодской области:
 - соблюдение требований законодательства РФ к порядку проведения закупок.

Существенных нарушений в ходе проведенных проверок не выявлено. Замечания проверяющих органов были устранены в возможно-короткие сроки. 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