

2022 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.....	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 2022 году по общему счету.....	22
6.2. Гарантийные случаи.....	23
6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2022 году по специальным счетам, владельцем которых является Региональный оператор.....	24
6.4. Спорные вопросы, заканчивающиеся рассмотрением в судебных заседаниях.....	26
6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2023 год.....	28
7 Проверки контрольно-надзорных органов.....	30

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 31.12.2022 года в личном кабинете зарегистрировано **14 700** плательщиков;



- 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 31.12.2022 года в группе зарегистрировано 9 296 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. 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 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.

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».



В июле текущего года Фонд совместно с Вологодским строительным колледжем провел мероприятие для информирования и популяризации капитального ремонта для детей и взрослых, посвященный строительной отрасли «Позитивная настройка».

Директор Фонда капитального ремонта МКД ВО Михельсон И.В. в преддверии нового учебного года принял участие во Всероссийской просветительской акции «Поделись своим Знанием». Участниками встречи стали студенты 1 курса специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений» Вологодского строительного колледжа, на базе которого прошел урок «Правильный профессиональный выбор как условие успешного будущего». Игорь Владимирович поделился со студентами своими знаниями и профессиональным опытом, рассказал про значимость профессионального выбора в жизни каждого человека, о том, как важно любить свою работу и выполнять ее качественно и профессионально. Студенты с огромным интересом слушали спикера и рассказали, как они



сделали свой выбор этой специальности. Была затронута и тема капитального ремонта, которая весьма актуальна на сегодняшний день.



В 2022 году Фонд капитального ремонта МКД ВО активно участвовал в общественной жизни Вологодской области. Принимал участие в мероприятиях Департамента строительства области: межрегиональной конференции развития строительной отрасли, а также в областной ярмарке профессий «День карьеры молодежи».

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
Группа «ВКонтакте»	Не велся учет	5 568	6 670	9 842	8 099	12 909
Личный прием граждан	8 764	9 660	11 561	8 152	7 594	7 653
Телефон «Для Справок»	15 203	12 864	15 918	26 902	23 949	32 115

В социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>) на 31.12.2022 года уже 9 296 участников. В среднем в группу приходит порядка 1000 сообщений в месяц. В 2021 году 8099 сообщений, в 2022 году – 12 909, что на 59,39% больше, чем в 2021 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.

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 2022 год принято 7 653 человека, что практически соответствует принятому количеству граждан в 2021 году – 7 594 человек.

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

В основном распределение в 2022 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. 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 2022 году в адрес Фонда поступило **3 629** 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 № 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 15 раз.

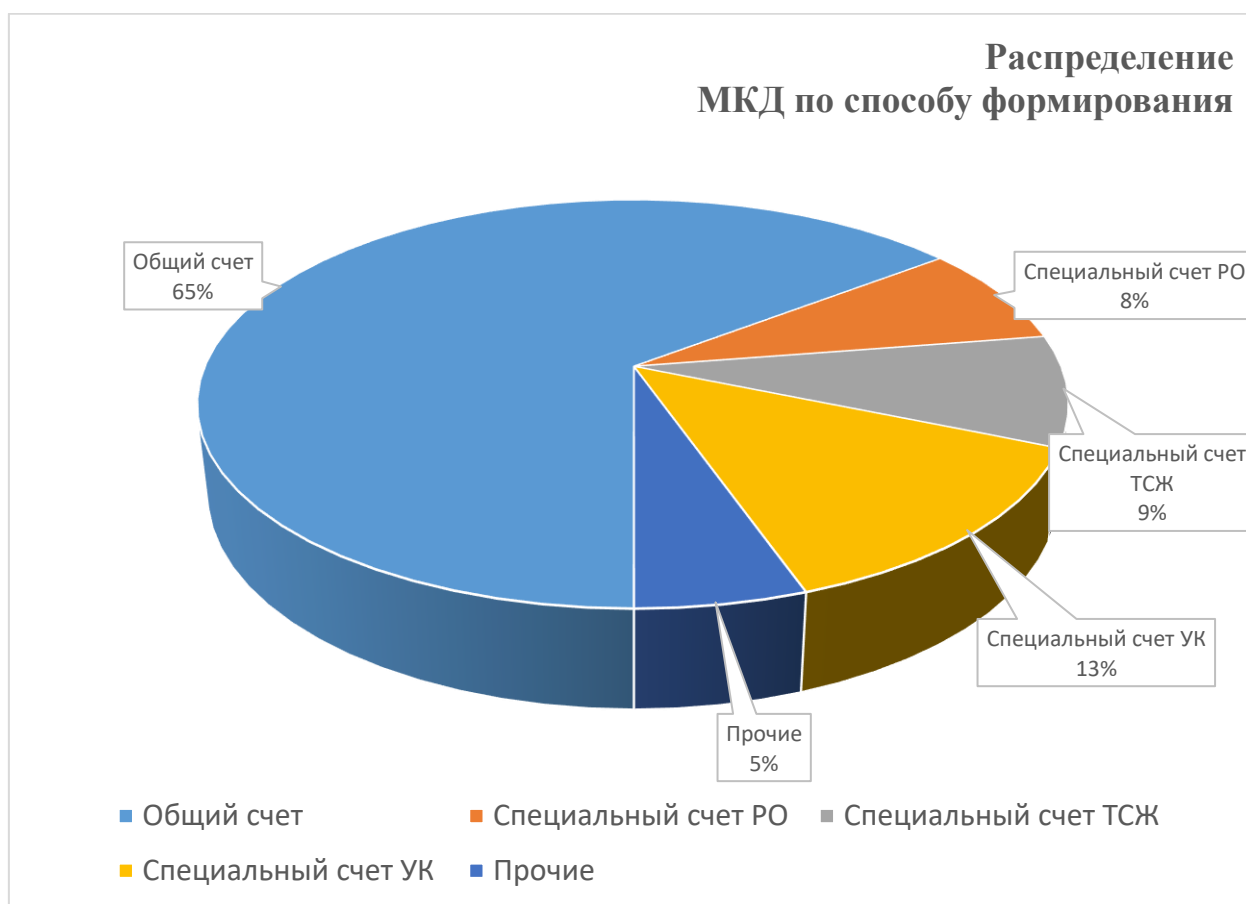
В результате последней актуализации 19.09.2022 года из Областной программы было исключено 43 МКД площадью 27,7 тыс. кв.м. и включено 96 МКД общей площадью 392,98 тыс. кв.м..

Всего по состоянию на 31.12.2022 года в Областной программе 9 767 МКД общей площадью 23 051,22 тыс. кв.м. Всего на 31.12.2021 на специальных счетах 2 812 МКД или 28,84 % от общего числа домов, по состоянию на 31.12.2022 г. на специальных счетах уже 2 934 дома или 30,04%.



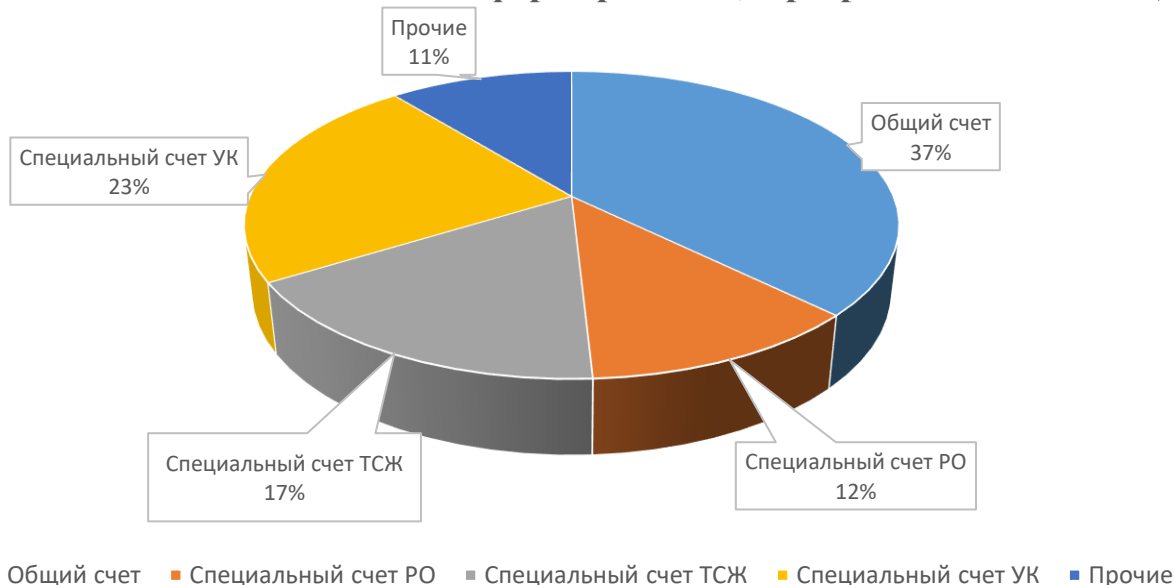
За 2022 год изменили способ формирования с общего счета на специальный счет 122 дома. За период с 2014 года по 31.12.2022 изменили способ формирования на специальный счет собственники 1 500 домов. Сумма средств, переведенных с общего счета на специальные счета за весь период, составила 1 415 188,93 тыс. руб.

№ п/п	Способ формирования фонда капитального ремонта	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
1	Общий счет	8932	8698	8415	8021	6819	6620	6465	6309
2	Специальный счет РО	780	740	743	743	768	752	761	773
3	Специальный счет ТСЖ	787	817	825	850	857	857	857	858
4	Специальный счет УК	380	526	651	805	989	1114	1194	1303
5	Прочее	160	95	183	236	408	399	472	524
	ИТОГО МКД	11 039	10876	10817	10 655	9841	9742	9749	9767
	Дома, сменившие способ с общего счета на специальные счета	512	136	136	179	216	110	89	122



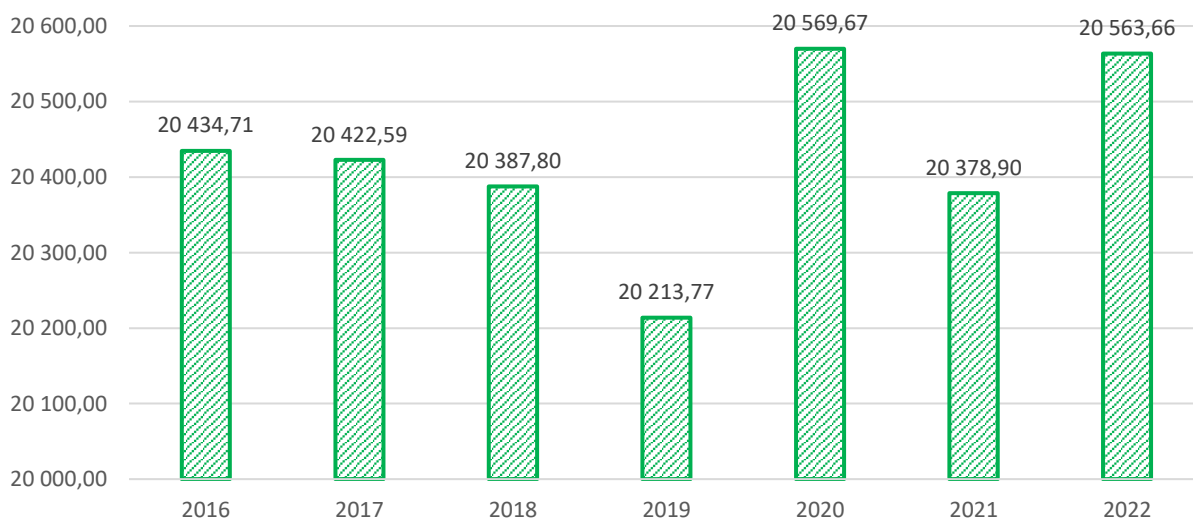
По площадям многоквартирных домов в разрезе способов формирования фондов капитального ремонта по области ситуация выглядит так: на общем счете 37,32% или 8 602,56 тыс. кв.м., на специальных счетах 51,85% (11 951,10 тыс. кв. м).

Способы формирования, в разрезе площадей МКД



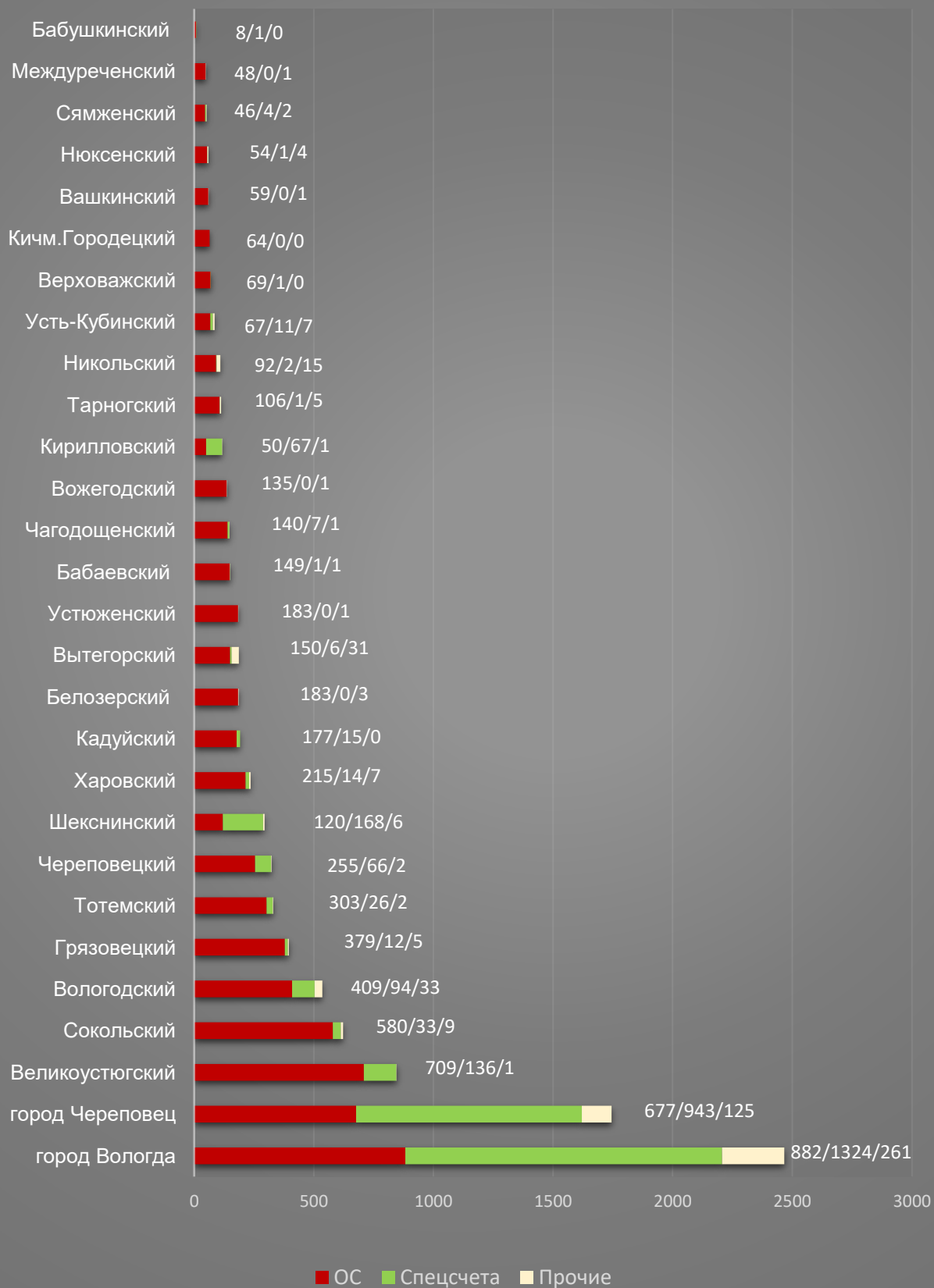
Общая площадь помещений, по которым формируется начисление взносов за капитальный ремонт составляет 20 563,66 тыс. кв. м. (без учета «прочие»).

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



В 2020 и в 2022 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.

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.

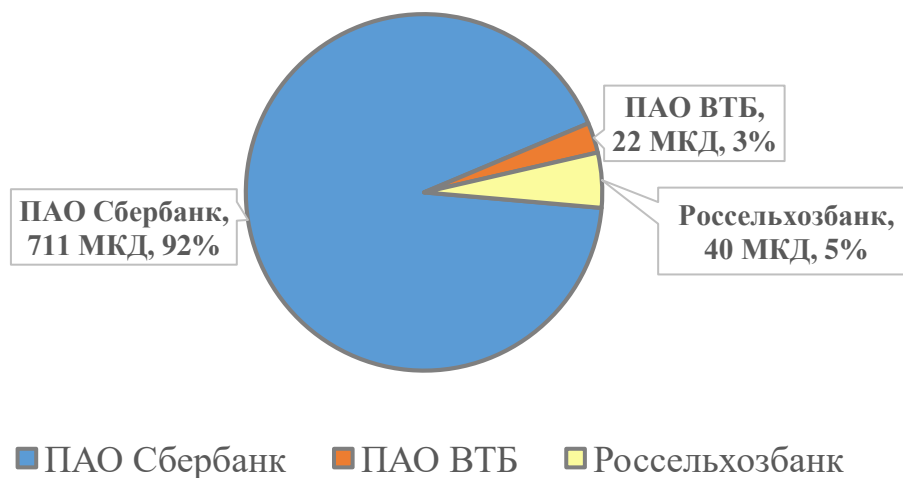
Согласно информации о кредитных организациях, размещенной на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на 01.01.2023 года ПАО Сбербанк соответствует требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2022 года остаток средств на общем счете регионального оператора составляет 623 722,0 тыс. руб.

У регионального оператора имеются обязательства по выполненным капитальным ремонтам домов, формирующих фонд капитального ремонта на сумму порядка 376 970,0 тыс. руб., порядка 47 270 тыс. руб. – результат работы по взысканию задолженности, 60 000,0 тыс. руб. – оплата декабрьских квитанций; 35 480,0 тыс. руб. – банковские проценты, начисленные на неснижаемый остаток по Общему счету, 104 000,0 тыс. руб. – финансовая устойчивость 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 31.12.2022 года составляет 1 272 659,84 тыс. руб., что на 140 834,4 тыс. руб. больше, чем остаток на конец 2021 года (1 131 825,43 тыс. руб.).

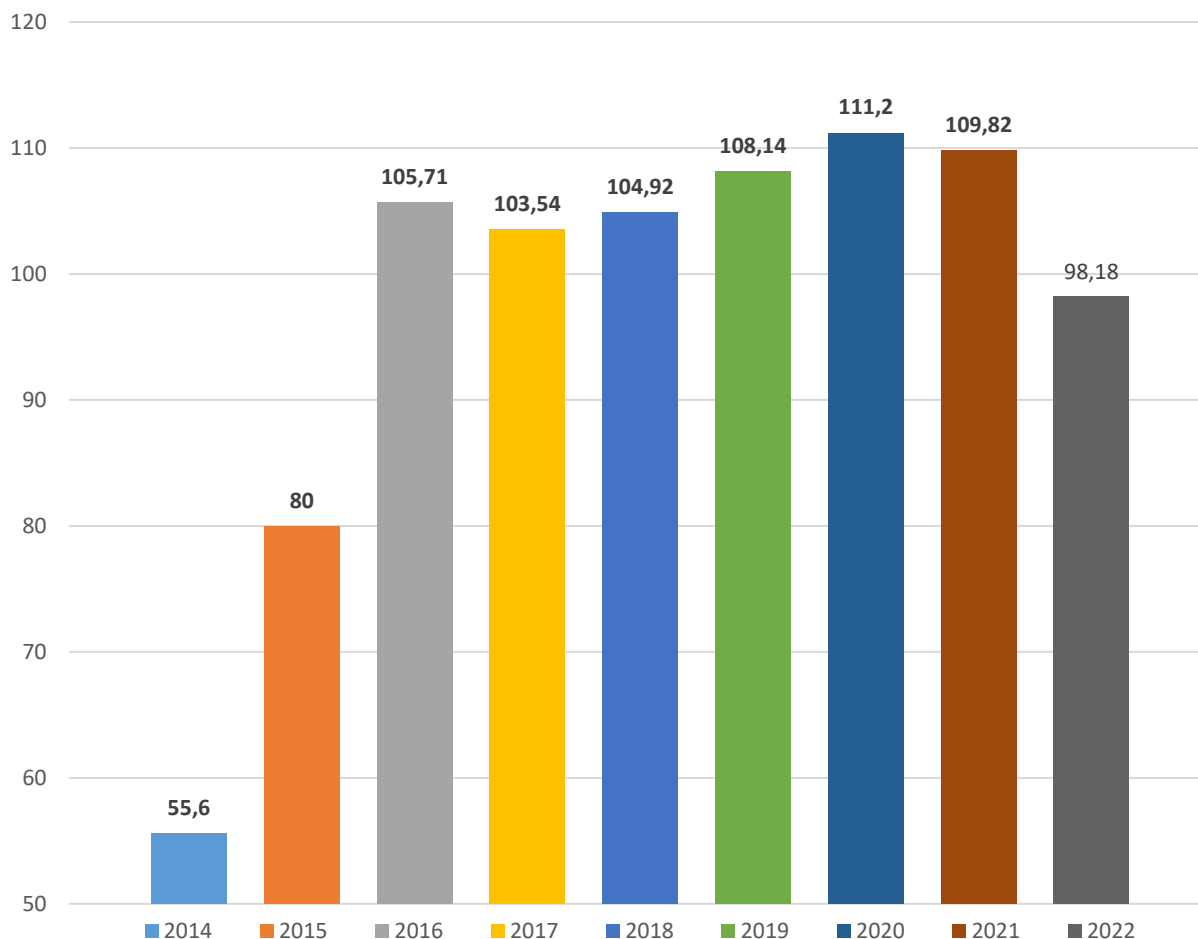
Сведения об открытых/закрытых счетах и движениях по ним в соответствии с утвержденным порядком направляются в Государственную жилищную инспекцию Вологодской области.

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 31.12.2022 г., составила 96,52 %.

Общая собираемость за 2022 год по области составила 98,18 %.

Общая собираемость по годам, в %



Общая собираемость нарастающим итогом в %



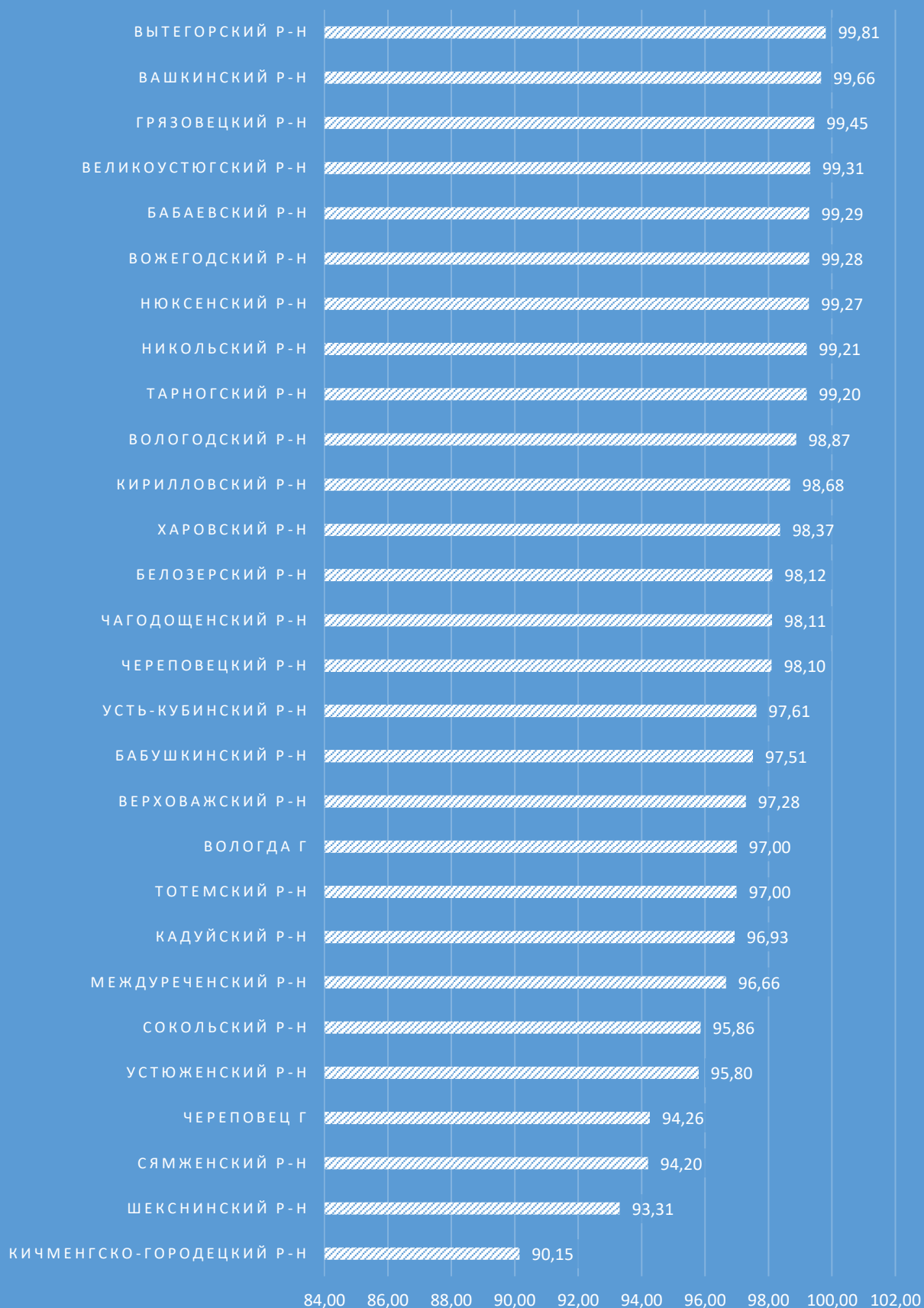
Если рассматривать собираемость нарастающим итогом, то по итогу 2022 года она выросла на 0,92%.

Ежемесячный объем поступления взносов на капитальный ремонт в 2022 году.

№ п/п	Месяц	Размер поступивших взносов на Общий счет РО, тыс. руб.
1	Январь	68 667,15 ▼
2	Февраль	82 561,28 ▲
3	Март	85 028,19 ▲
4	Апрель	62 021,56 ▼
5	Май	89 638,28 ▲
6	Июнь	98 437,01 ▲
7	Июль	85 114,83 ▼
8	Август	84 467,82 ▼
9	Сентябрь	89 826,88 ▲
10	Октябрь	91 554,54 ▲
11	Ноябрь	85 642,98 ▼
12	Декабрь	116 942,87 ▲

Аутсайдером по собираемости взносов на капитальный ремонт являются Кичменгско-Городецкий (90,15%) и Шекснинский (93,31%) районы.

СОБИРАЕМОСТЬ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В РАЗРЕЗЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ НА 31.12.2022 Г.

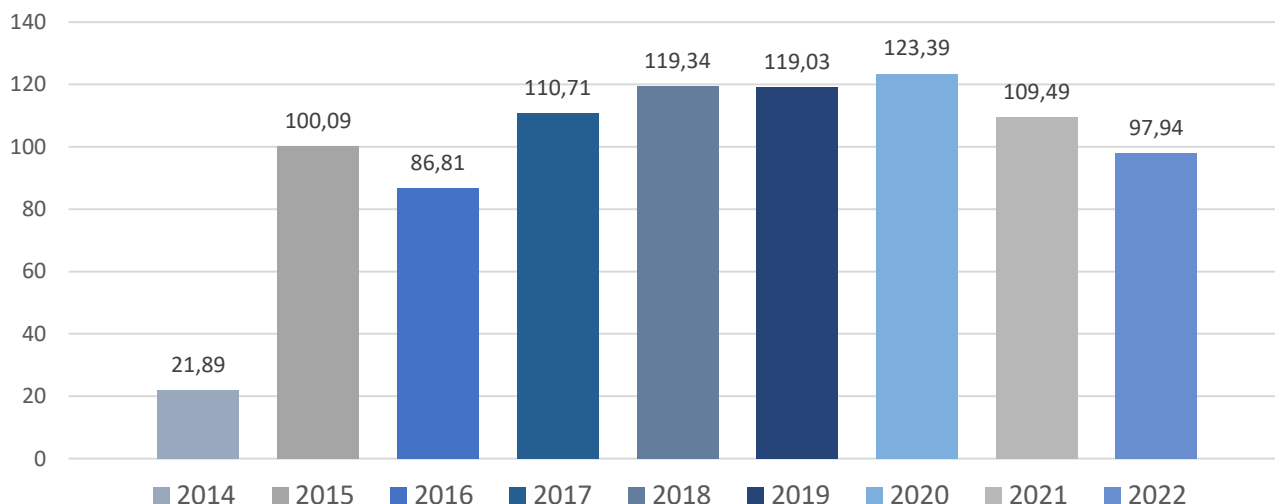


3.2. Собираемость по муниципальной собственности.

Собираемость по муниципальной собственности с начала реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов составила 99,72 %. Общая сумма задолженности по помещениям муниципальной собственности составляет 1 380,0 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – задолженность составляла 770,0 тыс. руб.) Сумма задолженности по муниципальной собственности увеличилась в связи с тем, что в 2022 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 2 647,0 тыс. руб. при этом начисления были сняты ранее (по 4-х квартирным домам в 2019 году, по аварийным – по мере поступления информации об аварийности).

Собираемость по муниципальной собственности за 2022 год – 97,94 %.

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 на 31.12.2022 года по области составляет 214 553,14 тыс. руб. За период с 2015 по 2022 г. включительно региональным оператором подано более 83 217 исковых заявлений (приказов) о взыскании задолженности в судебном порядке на общую сумму 779 503,60 тыс. руб. с собственников (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей), направлено более 179 000 претензий о погашении задолженности в досудебном порядке.



За 2022 г. региональным оператором в отношении собственников помещений в многоквартирном доме (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) были поданы заявления в суд по 10 761 лицевым счетам, на общую сумму 119 869,04 тыс. руб. От службы судебных приставов за год поступило 47 274,48 тыс. руб.

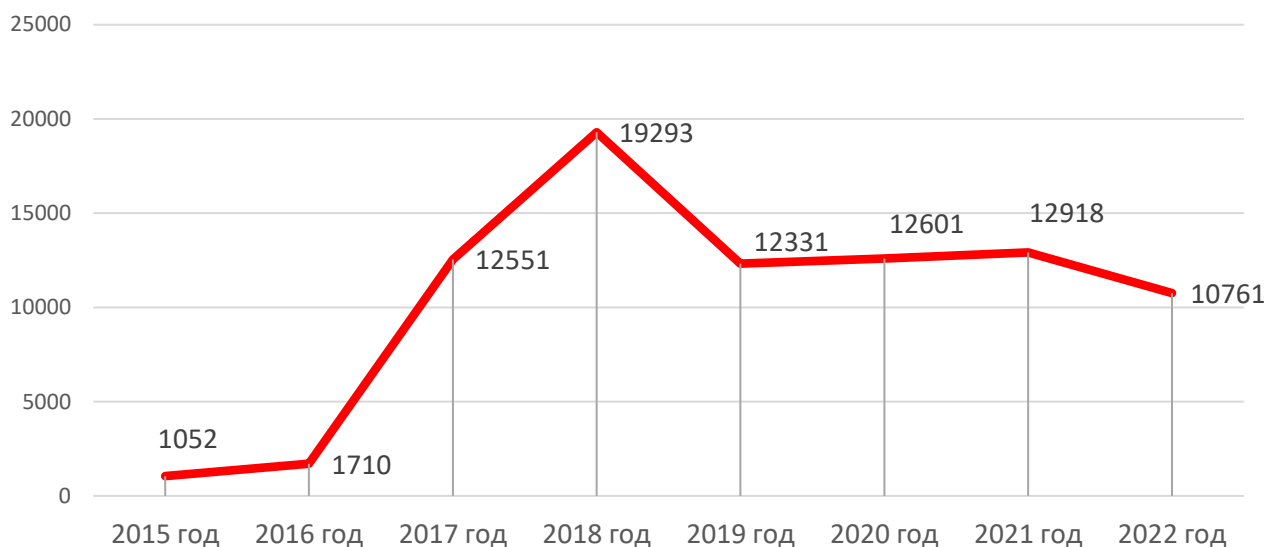
В том числе в 2022 году в адрес должников - юридических лиц были направлены претензии по 3 303 лицевым счетам на сумму более 47 060,0 тыс. руб. В рамках досудебного урегулирования должниками – юридическими лицами оплачена задолженность по 242 лицевым счетам на сумму около 3 млн. руб.

В адрес арбитражных судов в 2022 году региональным оператором были направлены исковые заявления по 453 лицевым счетам, находящимся в собственности должников - юридических лиц, на сумму более 31 млн. руб. По которым до вынесения судебного решения была оплачена задолженность на сумму около 2 млн. руб.

В 2022 году Арбитражными судами было вынесено решений по 689 лицевым счетам о взыскании задолженности с должников - юридических лиц на сумму более 9 млн. руб.

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

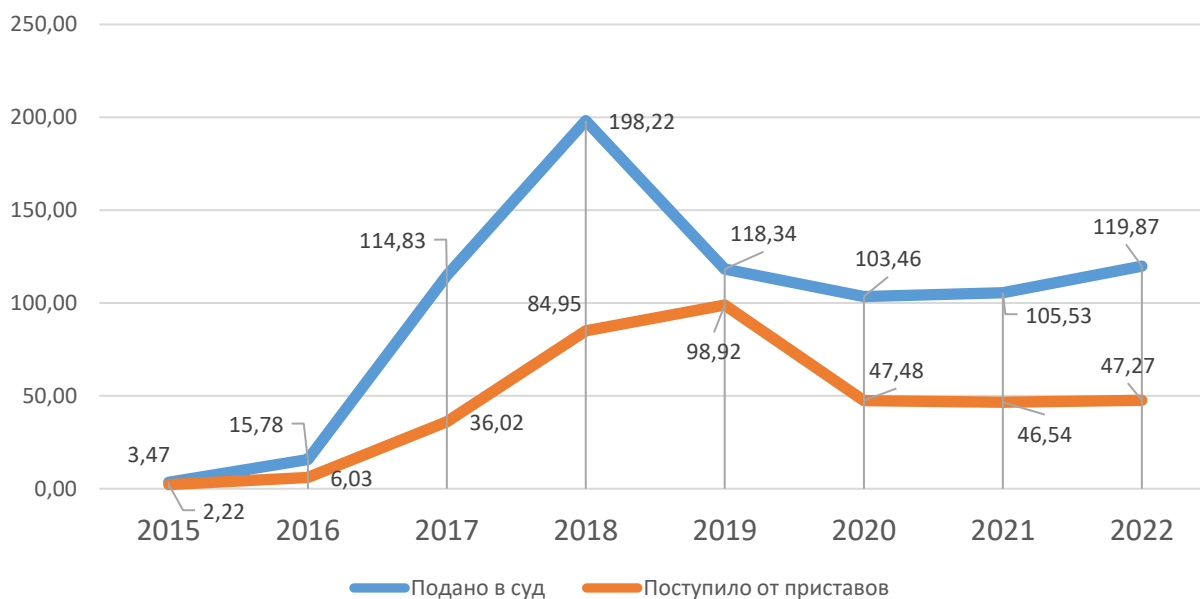
Количество исковых заявлений в 2015-2022 годах, шт



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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Госпошлина	327,00	568,22	3 059,90	6 351,77	3 661,38	4 249,55	3 829,82	3 825,44
Затраты на аутсорсинг			499,385	821,48	723,34	535,00	340,23	132,55

Работа по взысканию задолженности, млн. руб.



Всего на госпошлину в виде предоставления субсидии, в том числе с учетом возвратности средств, в период 2015 – 2022 затрачено 25 873,08 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 3 051,98 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. всего с 2015 года взыскано задолженности на общую сумму 779 500,00 тыс. руб., поступило от судебных приставов – 369 490,0 тыс. руб. или 47,40%.

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 144 МКД (в 2022 году обратились по 9 МКД), из них зачет средств осуществлен только по 27 МКД на сумму 6 175,73 тыс. руб. из них в 2022 году – 1 МКД на сумму 381,16 тыс. руб.:

г. Череповец, Шекснинский проспект, д. 13 – капитальный ремонт узла управления системы теплоснабжения на 381,16 тыс. руб. В этом случае платежные каникулы будут предоставлены собственникам почти на 12 месяцев.

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 № 324 от 22.03.2021 года был утвержден краткосрочный план на 2022-2024 годы (с изменениями и дополнениями).

В течение 2022 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.

На основании представленных предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план постановлениями Правительства области № 1376 от 13.12.2021 года; № 272 от 28.02.2022 года; № 1193 от 26.09.2022 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 2022 году проведено 4 предварительных отбора подрядных организаций для оказания услуг и / или выполнения работ по капитальному ремонту, по результатам которых в реестр включено 44 подрядных организаций. Всего в реестре квалифицированных подрядных организаций в разбивке по предметам электронного аукциона 209 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 2022 год было заключено 50 договоров, из них:

- 5 договоров на разработку проектной документации и выполнения работ по капитальному ремонту;
- 37 договоров на проведение работ по капитальному ремонту;
- 6 договоров на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;
- 2 договоров на разработку проектной документации.

Выполнение работ по разработке проектно-сметной документации

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
ООО "Промышленное проектирование"	141	181	80,44%
ООО "Архитектурно-градостроительный центр города Вологды"	5	13	5,78%
ООО "ЗЕМСТРОЙ"	11	11	4,89%
ООО «Монтажстрой»	13	16	7,11%
ООО «ПрогрессЛифт»	4	4	1,78%
Итого:	174	225	100,00%

Выполнение строительно-монтажных работ

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
ООО «Монтажстрой»	28	34	15,11%
ООО «СК Арбат»	12	18	8,00%
ООО «ВСК»	6	11	4,89%
ООО Прогресс лифт	4	4	1,78%
ООО «Ресстрой»	26	33	14,67%
ООО «Системы для Дома и Дачи»	1	2	0,89%
ООО «Земстрой»	28	32	14,22%
ООО «Атлека»	17	24	10,67%
ООО «Спектр»	12	12	5,33%
ООО «Активсервис»	5	6	2,67%
ООО «Строй Сервис»	3	3	1,33%
ООО «Стройсервис»	2	2	0,89%
ООО «Профлесстрой»	10	10	4,44%
ООО «МегаСтрой»	6	9	4,00%
ООО «Атлас»	13	24	10,67%
ООО «Конструктор»	1	1	0,44%
Итого:	174	225	100,00%



Для реализации краткосрочного плана 2022 года Фондом капитального ремонта МКД ВО направлены предложения для собственников помещений по 174 МКД. По краткосрочному плану на 2022 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 2022 году по Общему счету

В рамках реализации краткосрочного плана 2022 года был выполнен капитальный ремонт в 174 многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на Общем счете или 225 видов ремонтов, в том числе:

- ремонт крыш – 131
- ремонт фасадов – 15
- ремонт фундаментов – 18
- ремонт инженерных сетей по 57 видам работ
- ремонт лифтового оборудования в 4-х домах г. Череповец (18 лифтов)

По итогам реализации краткосрочного плана в 2022 году проведены следующие работы по капитальному ремонту:

Вид ремонта	Количество	Стоимость, тыс. руб.	%
Крыша	131	481 144,00	68,59%
Система теплоснабжения	13	20 537,00	2,93%
Система газоснабжения	2	956,00	0,14%
Система водоснабжения	23	39 198,00	5,59%
Система электроснабжения	7	5 117,00	0,73%
Фундамент	18	16 632,00	2,37%
Фасад	15	73 970,00	10,54%
Система водоотведения	12	22 495,00	3,21%
Лифтовое оборудование	4	41 429,00	5,91%
Итого:	225	701 478,00	100,00%

При этом основной объем финансовых средств направлен на выполнение работ по ремонту крыш (68,59 % от общего объема средств), замене и ремонту лифтов (5,91 %), ремонт внутридомовых инженерных систем (12,59%). 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 2022 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 строительные-монтажные работы, в том числе фактических смет и Актов приемки выполненных работ КС-2, КС-3. Предварительную проверку исполнительной документации выполняла организация осуществляющая строительный контроль.

6.2. Гарантийные случаи.

В течении 2022 года в адрес Фонда поступило 84 обращений собственников, органов местного самоуправления и управляющих компаний о возникновении гарантийных случаев, из них 22 случая не являлись 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.

В 2022 году сотрудниками Фонда было выявлено 62 гарантийных случаев, из них:

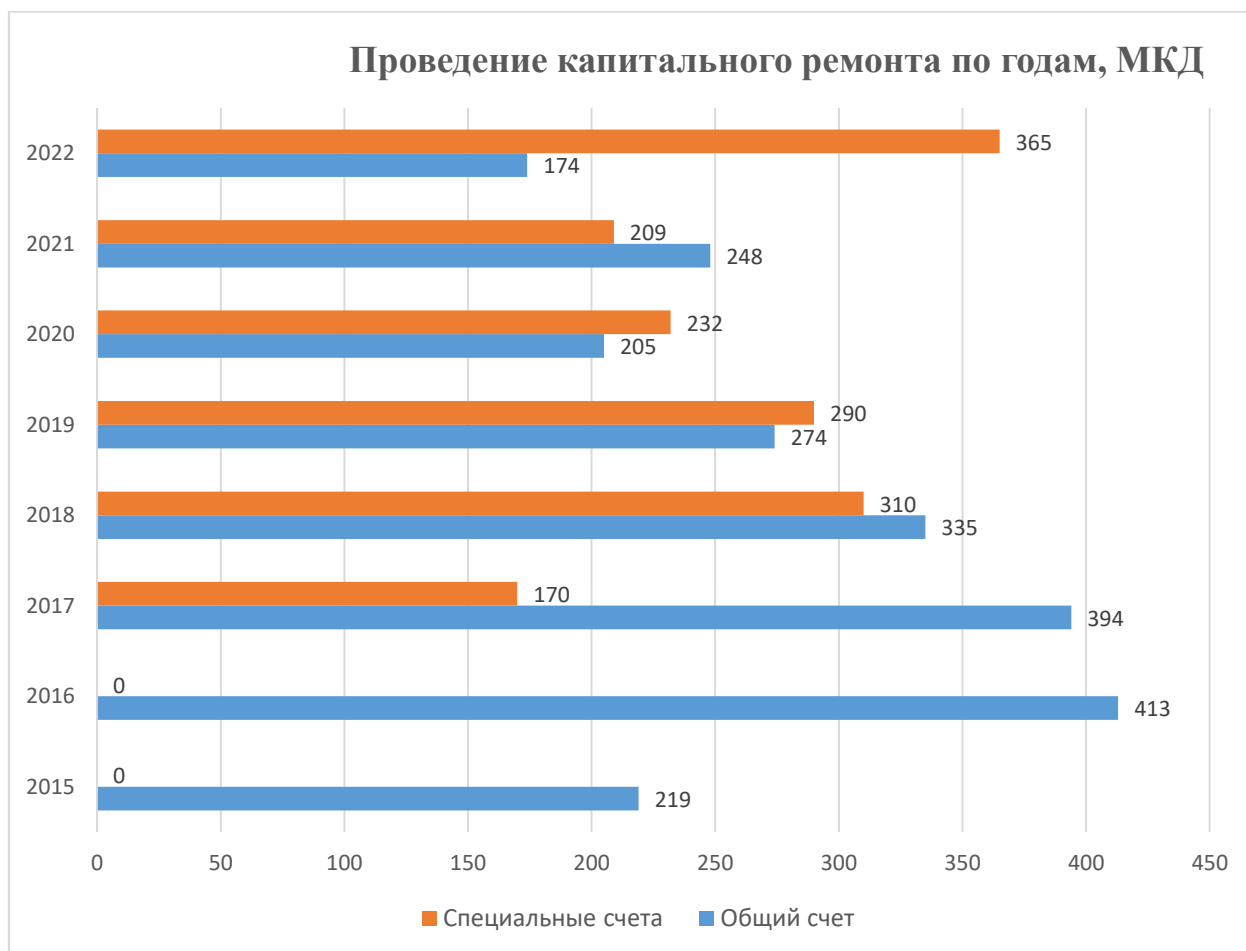
- 58 случаев устранено в 2022 году;
- 4 случая находится на контроле Фонда.

6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2022 году по Специальным счетам

№ п/п	Район	Кол-во МКД	Кол-во ремонтов	Общая сумма затрат (тыс. руб.)
1	г. Вологда	217	309	273 410,76
2	г. Череповец	98	139	143 716,75
3	Великоустюгский район	31	35	14 986,49
4	Вологодский район	9	15	6 752,77
5	Сокольский район	4	5	3 479,24
6	Череповецкий район	2	2	995,87
7	Сямженский район	1	1	625,00
8	Тотемский район	1	1	87,09
9	Чагодощенский район	1	1	927,72
10	Шекснинский район	1	1	1 300,00
ИТОГО:		365	509	446 281,69

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 3 838 многоквартирных домах, в том числе 2 257 МКД по Общему счету и 1 581 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. 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 (33 гражданских дела), а именно:

1. Предоставление доступа в жилые помещения для проведения капитального ремонта (1 гражданское дело, выиграно Фондом);
2. О защите прав потребителей (заливы, повреждение имущества, повреждение автомашин и др.). 8 дел, из них: по 3 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 2 делам взыскана задолженность частично, в дальнейшем перевыставлена подрядным организациям, согласно условий договора, 3 дела в процессе.
3. О возложении обязанности на Фонд провести противоаварийные работы (5 гражданских дела – из них: по 3 в отношении Фонда отказано в полном объеме, 2 в процессе);

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

5. 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);

6. Об устранении недостатков (недоделок) после проведенного капитального ремонта Подрядчиками, обнаруженных в период гарантийного срока (2 гражданских дела, из них по 2 делам Фонд обязал подрядную организацию);

7. О взыскании с Фонда неосновательного обогащения в размере 3 523,77 тыс. руб. (1 дело – в удовлетворении исковых требований к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области отказано в полном объеме);

8. О взыскании задолженности с Фонда капитального ремонта многоквартирных домов (5 гражданских дел – по которым в удовлетворении исковых требований к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области отказано в полном объеме);

9. О включении в краткосрочный план и выполнения работ по капитальному ремонту (2 гражданских дела, по которым 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 (1 дело, по которому взысканы денежные средства с подрядной организации в полном объеме).

11. О взыскании задолженности в порядке суброгации в результате залива квартиры при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах (5 гражданских дел, из них: по 2 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 1 делу взыскана задолженность в дальнейшем перевыставлена подрядной организации, 3 дела в процессе).

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 2023 год

В рамках реализации краткосрочного плана 2023 года запланирован капитальный ремонт 256 конструктивных элементов на 202 многоквартирных домах.

На 31.12.2022 года заключено 3 договора, из них:

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

В целях снижения стоимости работ по капитальному ремонту и оптимизации затрат, проработан вопрос по изменению технических решений, а именно:

Вид работ по капитальному ремонту	Изменение технических решений
Инженерные сети	Применение оборудования и материалов отечественных производителей и Белоруссии
Фасады	Частичное утепление фасадов (торцы, выступы)
Крыши	В отдельных районах применение на домах покрытия из асбестоцементных листов (шифер)
	Выполнение работ по дополнительному утеплению чердачных перекрытий вместо полной замены старого утеплителя

Применения указанных технических решений при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах позволило:

- снизить стоимость отдельных видов работ от 20% до 40%;
- увеличить количество ремонтируемых домов (добавлено 42 дома).



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 2022 года по Великоустюгскому району включен 21 многоквартирный дом, а ремонт выполнялся только на 17 домах ввиду недостаточности средств по муниципальному району; согласно краткосрочному плану 2022 года по Кичменгско-Городецкому району включено 2 многоквартирных дома, а ремонт выполнялся только на 1 доме ввиду недостаточности средств по муниципальному району);

2. Включение многоквартирных домов, на которых собственники против проведения работ по капитальному ремонту (пример: согласно краткосрочному плану 2022 года был запланирован ремонт многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Череповец, пр. Победы, д. 48 и г. Череповец, пр. Советский, д. 81 к.1. В ответ на направление Фондом в адрес собственников предложений о проведении капитального ремонта получены протоколы общих собраний собственников с отказом от выполнения работ);

3. Включение многоквартирных домов способ формирования фонда капитальных ремонтов, которых на специальных счетах (пример: согласно краткосрочному плану на 2022 год по г. Вологде включены два дома со способом формирования фонда капитального ремонта на специальных счетах).

Основные проблемы при выполнении работ в 2022 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 2022 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 капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области в части выполнения работ по капитальному ремонту в рамках перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного законом области от 11 июня 2013 года № 3088-ОЗ «О регулировании некоторых вопросов в сфере организации обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области;

- контроль соблюдения при начислении взносов на капитальный ремонт положений части 2 статьи 169 Жилищного кодекса РФ;

- контроль соблюдения требований трудового законодательства.

2. Департаментом финансов Вологодской области:

- соблюдение требований законодательства РФ к порядку проведения закупок.

3. Управлением Федерального казначейства по Вологодской области:

- проверка предоставления и (или) использования средств, полученных в качестве государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у региональных операторов в 2021 году.

- проверка использования средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и проведение капитального ремонта многоквартирных домов, а также использования средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, сформированных за счет средств Фонда национального благосостояния, на предоставление займов юридическим

лицам в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры.

4. Управлением Министерства юстиции России по Вологодской области:

- установление соответствия деятельности некоммерческой организации, в том числе по расходованию денежных средств и использованию иного имущества, целям, предусмотренным учредительными документами и законодательству РФ.

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