Утвержден
протоколом Правления Фонда
от «14» марта 2024 года № 2

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
УНО «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД КАПРЕМОНТА»
ЗА 2023 ГОД

февраль 2024 г.

ЦЕЛИ И ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – Фонд, региональный оператор) создана в соответствии со ст.178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Волгоградской области от 19.12.2013 года № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» и Постановлением Правительства Волгоградской области от 18.10.2013 № 566-п «О создании некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Цели деятельности Фонда:

- повышение качества условий проживания граждан, улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД);
- создание комфортного и безопасного жилищного пространства;
- снижение затрат на коммунальные платежи собственников за счет проведения качественного капитального ремонта в МКД;
- формирование у собственников бережного, ответственного отношения к общему имуществу МКД, повышение уровня гражданской активности в сфере управления многоквартирными домами.

Задачи деятельности Фонда:

- обеспечение «прозрачности» при реализации программы капремонта;
- организация и проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в рамках исполнения краткосрочных планов капитального ремонта;
- обеспечение подготовки проектной и сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете Фонда;
- привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров, в том числе на осуществление контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- осуществление приемки выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счете/счетах Фонда;

- организация системы сбора платежей (взносов) с населения на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов;

- организация представления платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонд капитального ремонта формируются на счетах регионального оператора.

- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи собственникам общего имущества в МКД, а также органам местного самоуправления по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

- осуществление нормативно-правового регулирования деятельности Фонда.

СТРУКТУРА ФОНДА

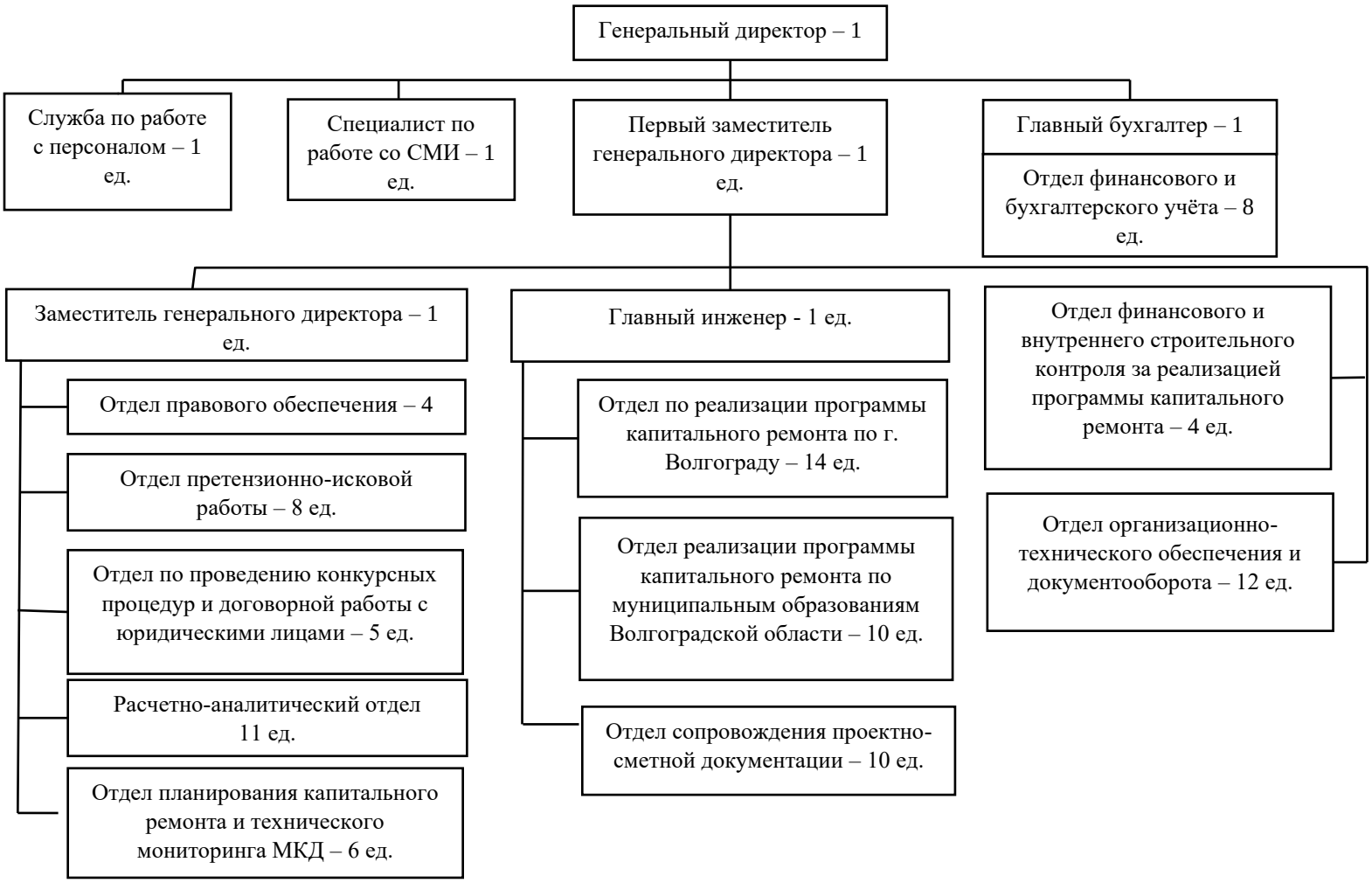
Органами управления Фонда являются Правление (высший коллегиальный орган управления Фонда) и генеральный директор (единоличный исполнительный орган управления Фонда).

Надзор за деятельностью Фонда, принятием Фондом решений и обеспечением их исполнения осуществляется Попечительским советом Фонда.

В 2023 году состоялось 9 заседаний Правления Фонда, а также 3 заседания Попечительского совета.

Помимо этого, при Фонде создан Общественный совет, целью которого является обеспечение взаимодействия и организации конструктивного диалога с институтами гражданского общества, учета потребностей организаций и граждан при реализации региональной программы капитального ремонта.

В 2023 году состоялось 2 заседания Общественного совета.



АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

На 01.01.2024 в региональную программу капитального ремонта включено 10 899 МКД, общей площадью 41 103,40 тыс.м2, с количеством проживающих 1 268 тыс. человек.

В рамках реализации региональной программы с 2014 по 2023 гг. капитальный ремонт проведен на территории 39 муниципальных образований (в том числе в 6 городских округах и 33 сельских районах) на 2 752 МКД общей площадью 11 025,96 тыс.м2, что позволило улучшить условия для проживания 387 тыс. человек.

За выполненные работы по капитальному ремонту с 2014 по 2023 гг. подрядным организациям оплачено 15,1 млрд. руб.

На начало 2023 года в региональную программу капитального ремонта было включено 10 809 МКД, из которых в течении 2023 г. исключено 25 МКД, признанных в установленном порядке аварийными (0,2% от РП), общей площадью 42,81 тыс. кв.м.

Кроме этого, в течении 2023 г. были включены 115 МКД (1,6% от РП), вновь введенных в эксплуатацию, общей площадью 513.77 тыс. кв.м.

РАБОТА РЕГОПЕРАТОРА В ГИС ЖКХ

В 2023 году Фонд продолжил работу по размещению сведений в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

Состав информации, сроки и периодичность ее размещения в ГИС ЖКХ предусмотрены разделом 9 Приказа Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В 2023 году в соответствии с вышеуказанным приказом региональным оператором размещалась следующая информация:

- сведения об актуализации региональной программы;
- сведения об актуализации краткосрочных планов;
- информация о тарифах, счетах и спецсчетах, владельцем которых является регоператор;
- лицевые счета собственников помещений;
- квитанции на уплату взносов на капремонт;
- информация об учете фондов капитального ремонта;
- информация о движении денежных средств по счетам и об остатках на счетах;
- информация о способах формирования фонда капремонта;
- ответы на обращения граждан, поступившие через ГИС ЖКХ;
- информация о выполненных работах по капитальному ремонту домов, включенных в краткосрочный план;
- сведения об оплате работ, выполненных в рамках реализации краткосрочного плана.

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Из 10 899 МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта, более 84 % собственников формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Вид счета:	Количество МКД:	В процентах %
Счет регионального оператора (котел), открыт в ПАО СБЕРБАНК	9 222	84,6%
Специальный счет, владелец региональный оператор	1 216	11,2%
Специальный счет, владельцев ТСЖ, ЖСК, УК	349	3,2%
Способ не определен*	112	1%
ИТОГО в региональной программе	**10 899**	100%

**Из 115 МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта в 2023 г., 112 МКД по состоянию на 31.12.2023 г. не определились со способом формирования фонда капитального ремонта.*

***Из 1 216 специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор, 1 204 специальных счетов открыто в ПАО СБЕРБАНК, что составляет 99% от общего количества открытых специальных счетов, 12 специальных счетов (1 % от общего количества открытых региональным оператором специальных счетов) открыты в:*

БАНК ВТБ (ПАО) – 7 счетов,
ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» - 3 счетов,
АО «Альфа-Банк» - 2 счета.

На сегодняшний день Фондом обеспечена возможность оплаты взносов на капитальный ремонт без комиссии в ПАО Сбербанк по «общекотловому счету» и специальным счетам, открытым по итогам открытого конкурса. Кроме того, оплачивать взнос на капитальный ремонт без комиссии собственникам помещений доступно через платежный сервис «Сбербанк ОнЛ@йн».

Таким образом, регоператор выполнил задачу по обеспечению доступности приема платежей без комиссий на территории всех муниципальных образований Волгоградской области.

В целях обеспечения иных возможностей внесения взносов на капитальный ремонт регоператором также заключены договоры с рядом платежных агентов и кредитных организаций:

АО «Почта России,

ЗАО «Биллинговый центр»,

ООО «Рубльэкспресс»,

МАУ «УИРЦ г. Урюпинска»,

ПАО «Промсвязьбанк»,

ПАО «ВТБ»,

Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ» (личный кабинет),

АО «Тинькофф Банк».

В данных вариантах при оплате с собственников взымается комиссия. Размер данного вознаграждения определяется соглашением между агентом и плательщиком.

Размер фонда капитального ремонта

За период реализации региональной программы общий объем поступивших средств фонда капитального ремонта, включая проценты составил 16,9 млрд. руб. На оплату выполненных работ направлено 15,1 млрд. руб.

Остаток на счете регионального оператора на 31.12.2023 г. составил 1,8 млрд. руб., в т.ч. кредиторская задолженность 0,6 млрд. руб. за выполненные работы по замене лифтового оборудования, которая сформирована по договорам на выполнение работ с отсрочкой платежа до 5 лет.

Мероприятия по повышению доходности средств собственников

В 2023 году с ПАО Сбербанк заключено соглашение о размещении временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, на неснижаемом остатке (далее – НСО) с применением повышенных процентов, в результате чего получены проценты в размере 120 675,4 тыс. руб. Кроме того, по договору открытия и ведения счета на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора начислены проценты на ежедневные остатки средств в размере 5 782,0 тыс. руб. Таким образом, по итогам 2023 года фонд капитального ремонта пополнен доходами от начисленных банком процентов в сумме 126 457,4 тыс. руб.

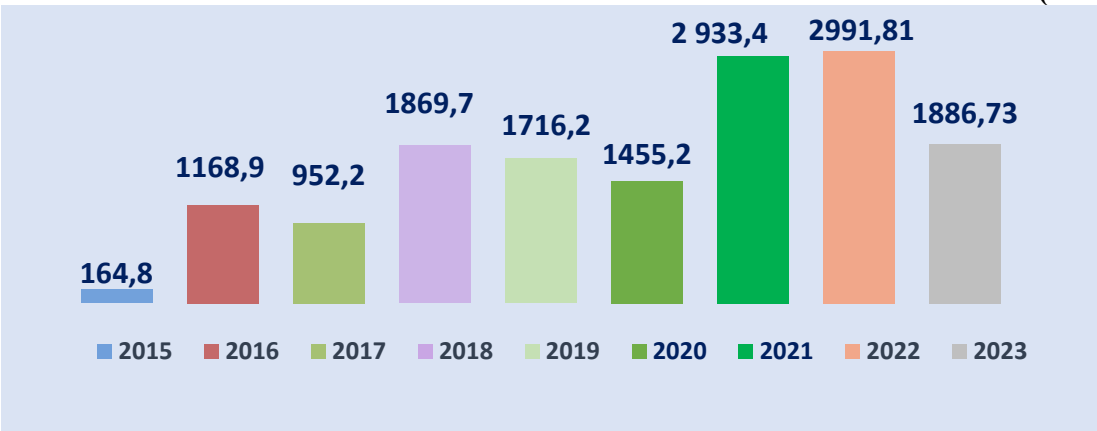
При этом, по итогам 2022 года кредитными организациями начислены проценты в сумме 133 570,6 тыс. руб., из которых 118 982,0 тыс. руб. получены от размещения свободных средств на депозите, 14 588,6 тыс. руб. - по договору открытия и ведения счета на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора на ежедневные остатки средств.

Всего за период с 2014 по 2023 годы фонд капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, пополнен доходами от процентов на ежедневные остатки средств на счете, от размещения временно свободных средств на депозите и от размещения на НСО в общей сумме на 823 988,5 тыс.

Одновременно в 2023 году Фондом проведена работа по размещению на НСО свободных средств фонда капитального ремонта в отношении 256 специальных счетов регионального оператора, что позволило собственникам помещений МКД дополнительно получить 6 634,00 тыс. руб.

Оплата выполненных работ по капитальному ремонту за 2015-2023 гг.

(тыс. руб)



МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПРЕМОНТ

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 156 ЖК РФ, минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта РФ, исходя из общей площади помещения.

Минимальный размер взноса определяется на основании оценки потребности в средствах на финансирование работ по капремонту необходимых для восстановления строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения домов. Стоимость капремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований зависит от уровня благоустройства зданий, основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества.

Вместе с тем, одним из принципов установления минимального размера взноса является доступность для собственников жилых помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

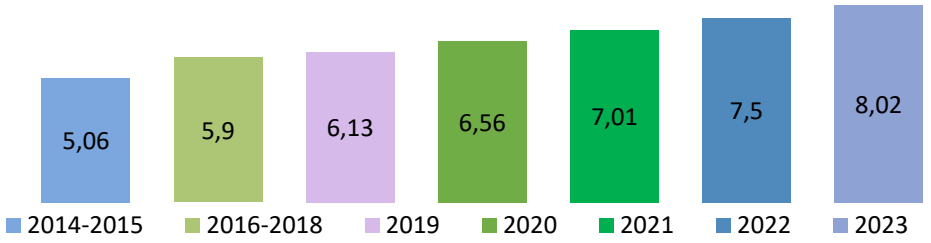
Оценка доступности минимального размера взноса на капитальный ремонт проводится Комитетом жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области в соответствии Методикой оценки доступности минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Волгоградской области для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 02.04.2014 № 154-п.

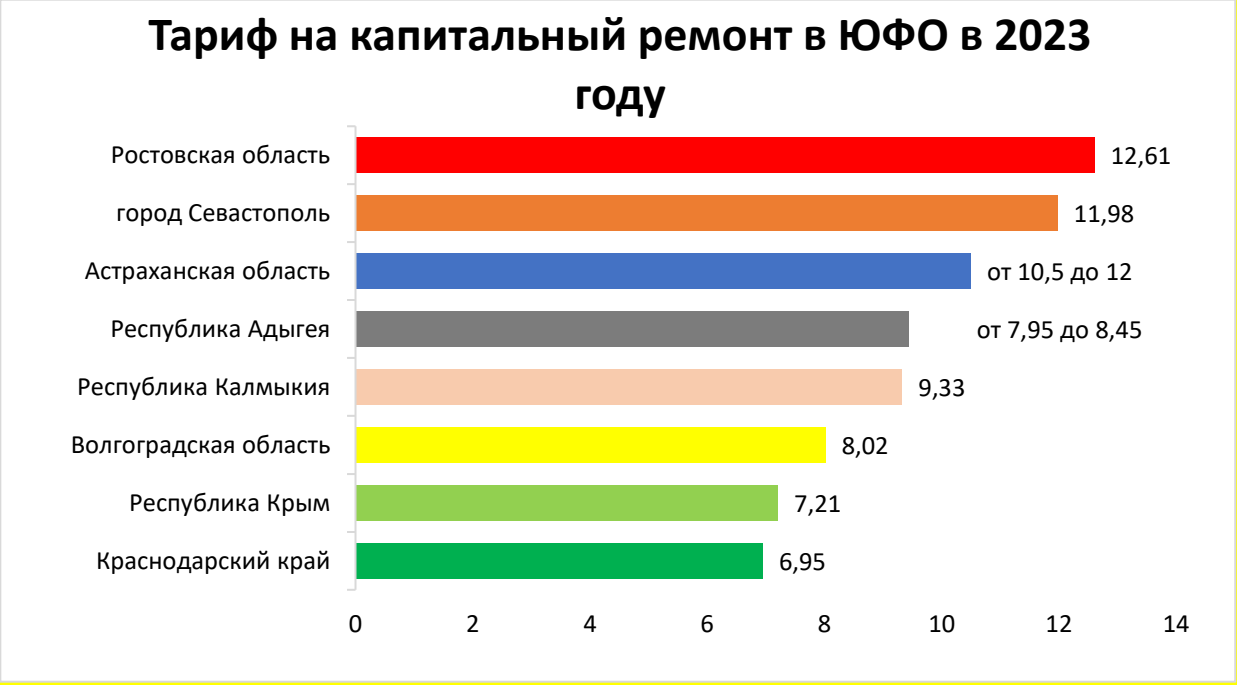
По итогам оценки доступности устанавливается значение критерия доступности минимального размера взноса для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах исходя из минимального размера взноса по городским округам и муниципальным районам Волгоградской области, которое не должно превышать предельного значения, утвержденного постановлением № 154-п, то есть 22 % от совокупного дохода семьи.

Согласно части 5 статьи 3 Закона № 174-ОД при установлении минимального размера взноса в размере, меньшем, чем необходимый размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в Волгоградской области, минимальный размер взноса планомерно увеличивается на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса.

Постановлением Администрации Волгоградской обл. от 14.10.2022 № 611-п на 2023 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области утвержден в размере 8,02 руб.

Динамика тарифов начиная с 2014 года



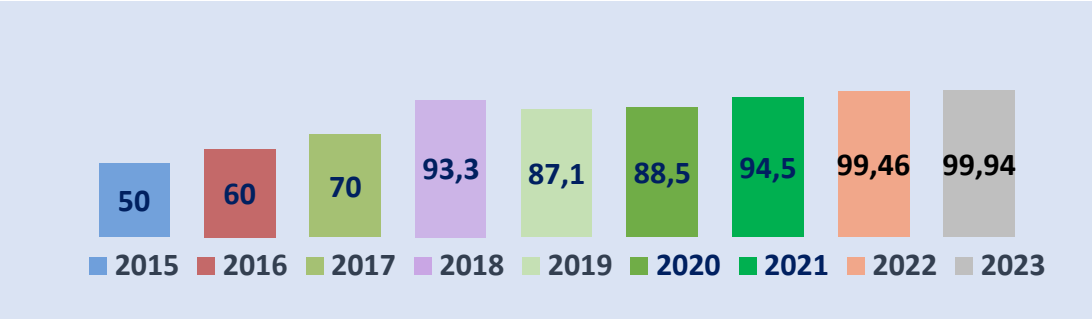


По состоянию на 2023 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт на территории Волгоградской области остается одним из самых низких по Южному Федеральному округу.

СОБИРАЕМОСТЬ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

По состоянию на конец 2015 года уровень собираемости взносов на капитальный ремонт по счету регионального оператора составлял 50%, за 2016 год – 60%, за 2017 год - 70%, в 2018 году - 93,3%, в 2019 году – 87,1%, в 2020 году - 88,5%, в 2021 году - 94,5%, в 2022 году - 99,46%, в 2023 году – 99,94%.

Процент собираемости взносов за 2015-2023 гг.



По итогам 2023 года общий объем начислений составил 2 598,68 млн. руб., при этом объем собранных средств - 2 597,18 млн. руб., таким образом собираемость по счету регионального оператора в 2023 г. достигла 99,94%.

Деятельность фонда по взысканию задолженности

Общая задолженность по взносам на капитальный ремонт по состоянию на 31.12.2023 составила 1 989,03 млн. руб., из которой:
- задолженность по счету регионального оператора – 1 721,63 млн. руб.;
- задолженность по специальным счетам – 267,40 млн. руб.

Динамика задолженности взносов

Период	Задолженность на конец периода, руб.	прирост в % к предыдущему году
на 31.12.2014	199 908 773,22	
на 31.12.2015	522 597 377,45	161%
на 31.12.2016	850 771 298,43	63%
на 31.12.2017	1 078 379 573,18	27%
на 31.12.2018	1 196 073 697,51	11%
на 31.12.2019	1 400 362 781,71	17%
на 31.12.2020	1 616 259 675,87	15%
на 31.12.2021	1 682 981 195,28	4%
на 31.12.2022	1 701 878 913,17	1%
на 31.12.2023	1 721 629 798,40	1%

По результатам проведенной претензионно-исковой работы в 2022-2023 годах прирост задолженности по итогам каждого из указанных лет составил всего 1%, что является минимальным показателем на протяжении 9 лет.

Стабильное снижение прироста задолженности и сохранение его динамики на протяжении двух истекших лет в размере 1%, не смотря на увеличение периода, в который фондом производилось начисление платы за капитальный ремонт, указывает на эффективность проводимой претензионной работы.

При подаче заявлений о взыскании задолженности в судебном порядке законодательством предусмотрена обязанность Фонда уплачивать государственную пошлину, в связи с чем, эффективность исковой работы зависит от предусмотренного финансовым планом доходов и расходов регионального оператора размера государственной пошлины.

Размер государственной пошлины, предусмотренной в 2019-2023 гг.

Период	Размер средств, тыс. руб.	Исполнение
2019 год	1 600,00	освоено
2020 год	2 350,00	освоено
2021 год	6 600,00	освоено
2022 год	7 260,00	освоено
2023 год	8 400,00	освоено

В 2023 году размер средств на ведение региональным оператором претензионно-исковой работы увеличен до 8 400,00 тыс. рублей, что позволило увеличить количество заявлений, предъявляемых к должникам по уплате взносов на капитальный ремонт, в следствии чего позволило повысить уровень собираемости взносов с 99,46% до 99,94%.

Всего за 2023 год с целью взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт в суды общей юрисдикции подано 15 763 заявления о выдаче судебных приказов на 398,2 млн. рублей, 1 526 исковых заявлений на сумму 45,5 млн. рублей, в арбитражные суды подано 14 заявлений в отношении юридических лиц на 13,3 млн. рублей.

Также в 2023 г в отношении государственных и муниципальных органов, учреждений региона была проведена претензионно-исковая работа, были поданы исковые заявления на общую сумму 7,5 млн. рублей.

В 2023 году по итогам проделанной работы на счет регионального оператора фактически поступило 174,21 млн.руб. взысканных средств.

Следует отметить, что взыскание региональным оператором задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт осуществляется в

порядке приказного производства (заявление направляется в суд, судом выносится судебный приказ, который направляется должнику).

Действующим законодательством предусмотрено право должника обратиться в судебные органы с заявлением об отмене вынесенного в отношении него судебного приказа, в результате чего региональный оператор вынужден повторно обращаться в судебные органы по отмененному судебному приказу в общем порядке с вызовом сторон. В данном случае осуществляется доплата ранее уплаченной государственной пошлины, и исковое заявление направляется истцом не только в суд, но и всем должникам. Всего в 2023 году в адрес регионального оператора из судебных органов поступило 1 967 определений об отмене судебных приказов на 54,5 млн. руб., по которым поданы исковые заявления о взыскании задолженности.

В целях повышения платежной дисциплины и сокращения размера задолженности региональным оператором ежемесячно, на платежных документах собственников, имеющих задолженность свыше трех месяцев, размещаются требования о необходимости погашения задолженности. Проводится разъяснительная работа через средства массовой информации.

Кроме того, существует проблема ненадлежащей работы службы судебных приставов по исполнению вынесенных в пользу регионального оператора решений о взыскании задолженности. Зачастую, по истечение установленного законом срока для исполнения судебных актов судебные приставы возвращают в адрес регионального оператора исполнительные документы без исполнения, ссылаясь на невозможность установления местонахождения должников. В данном случае, несмотря на удовлетворенные судами заявления Фонда, оставляются собственниками без исполнения, в связи с чем, задолженность не уменьшается.

В соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации – региональный оператор обязан проводить претензионно-исковую работу с должниками. Но при этом, в законодательстве отсутствует правовой механизм взаимодействия регионального оператора с органами Росреестра, технической инвентаризации (безвозмездный механизм), местного самоуправления, управляющими организациями и ТСЖ, в целях выявления собственников помещений, не осуществляющих уплату взносов, что также влияет на исполнение обязательств по взысканию взносов с неплательщиков.

Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 266-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части изменения порядка ведения ЕГРН, а также установления пределов общедоступности сведений, содержащихся в ЕГРН.

Изменениями законодательства предусматривается, что с 1 марта 2023 года персональные данные владельцев объектов недвижимости имущества, содержащиеся в ЕГРН, доступны третьим лицам исключительно с согласия соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу

которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости. В иных случаях сведения из ЕГРН носит обезличенный характер.

Данные изменения в законодательстве ограничили эффективность проводимой Фондом исковой работы в 2023 году. В частности, в 2023 году происходит массовый возврат мировыми судьями Волгоградской области поданных Фондом заявлений о вынесении судебного приказа, ввиду отсутствия в данных заявлениях идентификаторов должника. Данный поток возвратов (порядка 1 000 заявлений) приводит к необходимости обжалования действий мировых судей, поскольку законом предусмотрена обязанность последних осуществлять запросы сведений в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации, и (или) налоговые органы, и (или) органы внутренних дел, и (или) организация, уполномоченная на предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости, увеличивает нагрузку на отдел претензионно-исковой работы фонда.

РЕАЛИЗАЦИЯ КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНА В 2023 ГОДУ

В соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта в 2023 году запланированы работы в 289 МКД, из которых:

173 МКД - по «общекотловому» счету Регионального оператора;

116 МКД - специальные счета.

Итоги реализации КП 2023 года
по счету Регионального оператора

	МКД	**Виды**	**Стоимость, млн.руб.**
План	173	322	474,65
Выполнено	145	289	391,44
В стадии завершения (не закрыт 1 вид работ)	25		
Уровень исполнения на 31.12.2023	83,82 %	89,75%	82,47%

Из 173 МКД по «общекотловому» счету Регионального оператора по состоянию на 31.12.2023:

в 145 МКД работы были выполнены в полном объеме и подписаны акты приемки выполненных работ на конец года;

в 25 МКД работы выполнены в полном объеме, но ввиду отсутствия согласованной исполнительной документации всеми ответственными лицами, акты приемки выполненных работ не были подписаны;

в 3 МКД работы были выполнены до 95%, в связи с чем приемки выполненных работ перенесены на 2024 г;

Итоги реализации КП 2023 года
по специальным счетам

	МКД	**Виды**	**Стоимость, млн.руб.**
План	116	116	259,45
Выполнено	115	115	254,99
Уровень исполнения на 31.12.2023	99,14 %	99,14%	98,28%

Из 116 МКД, формирующих фонд капремонта на специальных счетах, на 31.12.2023 работы выполнены на 115 МКД.

Кроме того, в 2023 году было запланировано завершить работы на 386 МКД краткосрочных планов реализации региональной программы 2018 - 2022 годах, из них на 31.12.2023:

в 217 МКД работы были выполнены в полном объеме и подписаны акты приемки выполненных работ на конец года;

в 27 МКД работы выполнены в полном объеме, и подписаны акты приемки выполненных строительно-монтажных работ, за исключением актов приемки услуг строительного контроля;

в 86 МКД работы были выполнены до 95%, в связи с чем приемки выполненных работ перенесены на 2024 г;

по 56 МКД договоры на выполнение СМР не заключены, так как конкурсы по отбору подрядных организаций неоднократно были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в электронном аукционе. В 2024 году производится актуализация сметной стоимости, после чего будут объявлены повторные аукционы.

Невыполнение Региональной программы в полном объеме обусловлено следующими обстоятельствами.

- несвоевременное рассмотрение межведомственными комиссиями вопросов о неудовлетворительном техническом состоянии домов в целях признания домов аварийными;

- расторжение договоров о проведении капитального ремонта с недобросовестными подрядными организациями, нарушившими сроки выполнения работ и, как следствие, необходимость проведения повторного отбора подрядных организаций;

По фактам неисполнения договорных обязательств в 2023 году были расторгнуты в одностороннем порядке 12 договоров по капитальному ремонту (5 подрядных организаций). Информация о расторжении договоров направлена в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области для включения сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций. По итогам рассмотрения информации по 9 договорам 2 подрядные организации включены в реестр недобросовестных подрядных организаций.

- нарушение подрядными организациями сроков выполнения работ;

В 2023 году в адрес подрядных организаций направлено 203 претензии, из них 18 претензий оплачено в добровольном порядке, предъявлено в суд 12 исковых заявлений на 13,0 млн. рублей, из них по 6 делам вынесены решения об удовлетворении (частичном удовлетворении) требований, по 1 делу отказано в удовлетворении требований, 5 дел находится на рассмотрении в судах, подача исковых заявлений по иным претензиям запланирована в первом полугодии 2024 года, требования по 11 претензиям к подрядчикам сняты в связи с предоставлением документов, подтверждающих нарушение сроков по договору по независящим от подрядчика обстоятельствам.

– воспрепятствование выполнению работ со стороны собственников к выполнению работ, в том числе по замене внутридомовых инженерных систем;

При осуществлении капитального ремонта сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, собственники помещений в многоквартирном доме зачастую отказывают подрядной организации в доступе к общему имуществу, мотивируя свой отказ проведенным ранее ремонтом, нежеланием порчи имущества собственника (например, вскрытие покрытия пола) либо иными причинами.

Данные проблемы недопуска возникают при капитальном ремонте всех многоквартирных домов, на которых проводятся работы по капитальному ремонту инженерных систем и решаются они по-разному: где-то удается решить вопрос путем переговоров, в других случаях путем направления предписаний об обеспечении доступа, а в отдельных случаях путем подачи исковых заявлений в судебные органы.

Необходимо отметить, что предъявление исковых требований к лицам, не допустившим к ремонту общедомового имущества, затруднено определенными обстоятельствами. В частности, необходимо установить конкретного собственника, с подтверждением его права собственности, при этом, зачастую в допуске отказывают лица, не являющимися собственниками. Кроме того, при подаче исковых требований законом предусмотрена обязанность истца оплачивать государственную пошлину в размере 6 тыс. рублей за каждый иск.

При запросе сведений о собственнике в Росреестре, зачастую сведения о них отсутствуют, что приводит к невозможности обращения в судебные органы.

После вынесения судебных актов о понуждении в допуске, фактическое исполнение судебных решений занимает длительный период времени из-за необходимости соблюдения нормативных требований и сроков, установленных законодательством об исполнительном производстве.

Данные обстоятельства напрямую влияют на сроки и качество выполнения работ, обеспечение прав иных собственников в многоквартирных домах и как следствие, своевременное выполнение Региональной программы.

– признание аукционов несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в аукционе, в виду отсутствия интереса подрядчиков к указанным работам.

Не высокий спрос со стороны подрядных организаций к участию в аукционах вызван низкой предельной стоимостью работ по капитальному ремонту.

Действующие на сегодняшний день предельные стоимости работ по капитальному ремонту не покрывают реальную рыночную стоимость строительно-монтажных работ из-за высокой стоимости металлических, деревянных конструкций и иных строительных материалов.

В настоящее время проводятся мероприятия по ее актуализации, с учетом Методических рекомендаций по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия, утвержденных Приказом Минстроя России от 07.09.2017 № 1202/пр.

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА

Финансовым планом доходов и расходов регионального оператора на 2023 год предусмотрена субсидия в виде имущественного взноса из бюджета Волгоградской области на административно-хозяйственную деятельность Фонда в размере 150 683,6 тыс. руб.

Отчет о расходах в рамках сметы на административно-хозяйственную деятельность за 2023 год:

Наименование статьи расходов	План	Факт	Отклонение	
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	
Заработная плата	67176,9	67088,1	88,8	
Начисления на выплаты по оплате труда	20153,1	20125,3	27,8	
Командировочные расходы	543,7	543,7	-	
Услуги связи	1169,0	1169,0	-	
Коммунальные услуги	871,3	871,3	-	
Работы, услуги по содержанию имущества	719,4	719,4	-	
Прочие работы и услуги	283,6	283,3	0,3	
Программное обеспечение	4598,0	4598,0	-	
Расходы на печать счетов на оплату	16153,1	16061,1	92,0	
Расходы на доставку счетов на оплату	28751,3	28716,4	34,9	
Прочие расходы	8560,0	8560,0	-	
Приобретение основных средств и материальных запасов	1704,2	1704,2	-	
Итого:	150683,6	150439,8	243,8	

Остаток неиспользованной субсидии в размере 243,8 тыс. руб. возращен в доход бюджета.

КОНТРОЛЬНЫЕ И ПРОВЕРОЧНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

За 2023 год в отношении регионального оператора были проведены следующие проверки надзорными органами:

427 проверок органами прокуратуры Волгоградской области (запросы органов прокуратуры и выездные мероприятия);

89 проверок инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (выездные);

28 проверок правоохранительными органами (документарные);

2 проверки Управлением Роскомнадзора по Волгоградской области и республике Калмыкия (документарные);

1 проверка комитета финансов Волгоградской области по соблюдению требований о закупках (документарная);

1 проверка комитета жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области по соответствию деятельности фонда требованиям установленным нпа РФ, Волгоградской области и Устава (выездная);

1 аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности.

По итогам Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда за 2022 год отражает достоверно во всех существенных аспектах: финансовое положение УНО «Региональный фонд капремонта» по состоянию на 31.12.2022, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ИНФОРМАЦИОННО-РАЗЪЯСНИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА.

Региональным оператором в постоянном режиме осуществляется разъяснительная работа с собственниками по вопросам организации и проведения капитального ремонта МКД, а таже по вопросам уплаты взносов на капитальный ремонт.

За 2023 год в Фонд поступило 16 455 обращений граждан:

- 14 475 обращений граждан для дачи разъяснений по начислениям и оплатам;
- 1 789 обращений граждан по вопросам капитального ремонта;
- 191 обращение – иные вопросы.

В рамках рассмотрения обращений граждан и юридических лиц по вопросам начислений и оплат, а также проведения личного приема граждан:

- выдано 513 справок об отсутствии задолженности,
- 2 350 выписок по лицевым счетам по основному долгу и пени,
- оформлено 187 соглашений на рассрочку платежа за капитальный ремонт,
- внесено 167,8 тыс. изменений по лицевым счетам (по ФИО ответственного собственника, общей площади помещения, разделение, объединение лицевых счетов),
- 15,6 тыс. человек принято на личном приеме,
- 5,1 тыс. новых лицевых счетов загружено в базу данных,
- предоставлено более 2 млн. ответов на запросы в ГИС ЖКХ по наличию (отсутствию) задолженности по взносам на капитальный ремонт, поступивших из органов социальной защиты населения,

В 2023 году с целью сокращения задолженности по взносам на капитальный ремонт и увеличения сбора была проведена акция по списанию пени по счету регионального оператора при оплате задолженности свыше 37 месяцев. В период действия акции в адрес регионального оператора обратилось 1 015 собственников. Положительное решение о списании пени было принято по 687 лицевым счетам на сумму 5,3 млн. руб. При этом произведено погашение основного долга по данным лицевым счета на сумму 19,3 млн. руб.

В Фонде продолжает работать «горячая линия»: за 2023 год дано 23,1 тыс. разъяснений собственникам по вопросам внесения изменений в базу данных, выдачи справок об отсутствии задолженности в органы социальной защиты населения, отделы субсидии, на продажу собственности, сложившейся задолженности.

Посредством программного обеспечения «Диадок» в 2023 году направлено 26,4 тыс. счетов на оплату, по электронной почте -1,1 тыс. счетов, нарочно - 6,8 тыс. счетов.

На конец декабря 2023 года количество лицевых счетов, по которым осуществляется ежемесячная доставка счет-квитанций физическим лицам по электронной почте составляет 13,7 тыс. лицевых счетов.

Информирование в СМИ

Информирование населения Волгоградской области о функционировании региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется через средства массовой информации региона («Городские вести», «Блокнот Волгоград», «V1.RU», «Высота 102», а также в новостных сюжетах «ГТРК Волгоград-ТРВ», «Муниципальное телевидение Волгограда» и других).

Ход капитального ремонта многоквартирных домов освещался также в новостных сюжетах, выходивших на телеканалах «Муниципальное телевидение Волгограда», «Волгоград-ТРВ», «Волгоград 1», ОТР.

Также информирование граждан осуществляется ежедневно по телефону «горячей линии» регионального оператора. Непосредственно на сайте регоператора www.fond34.ru публикуется информация о реализации программы капремонта в регионе, сведения о собираемости взносов на капремонт и др.

Отдельное внимание стоит уделить работе сервиса «Личный кабинет», созданного в марте 2016 г. Напомним, «Личный кабинет» - это защищенная система, предназначенная для удаленного управления данными лицевого счета. В «Личном кабинете» каждый зарегистрированный пользователь может найти информацию о состоянии лицевого счета, подключить дополнительный лицевой счет (если в его собственности находится не одно помещение), сформировать или распечатать платежный документ.

Также с помощью «Личного кабинета» можно узнать, когда был открыт лицевой счет на дом, сколько на нем уже накоплено средств, какова оценочная стоимость его комплексного капитального ремонта. Вкладка «Запланированные работы» сообщает о намеченных по каждому конкретному дому работах и сроках их проведения – данная информация меняется сразу после очередной актуализации региональной программы.

На сегодняшний день свыше 25 378 человек зарегистрировались в системе «Личного кабинета» и получили расширенный доступ к информации на сайте регоператора.

С 2022 года фондом капремонта организовано прямое общение с жителями посредством социальных сетей ВКонтакте и Telegram. За истекший период времени ресурсами данных сетей воспользовались сотни пользователей, которые оперативно получают интересующую их информацию.