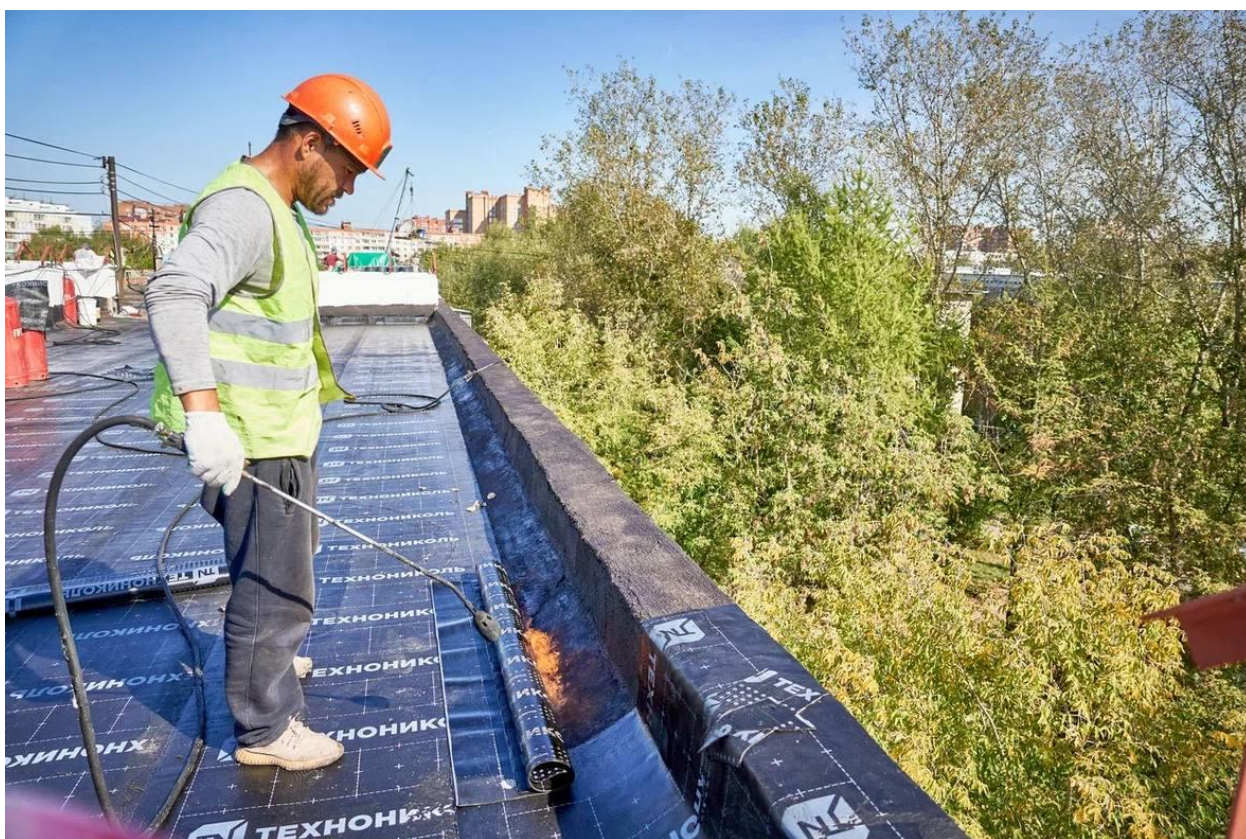


2024 год

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.....	11
3.1. Общая собираемость.....	12
3.2. Собираемость по объектам муниципальной собственности.....	15
4. Работа по взысканию задолженности.....	16
5. Зачет стоимости работ по капитальному ремонту.....	19
6. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.....	20
6.1. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2024 году по общему счету.....	24
6.2. Гарантийные случаи.....	26
6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2024 году по специальным счетам,	26
6.4. Разрешение спорных вопросов.....	29
6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2025 год.....	30
7 Проверки контрольно-надзорных органов.....	33

1. КОНСУЛЬТАТИВНО - ИНФОРМАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД ВО

1.1. Информационная деятельность

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области доводит до собственников всю основную информацию, любыми доступными способами:

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

- личный кабинет. Последнее время наблюдается стабильное увеличение интереса к сервису «Личный кабинет», так на 31.12.2024 года в личном кабинете зарегистрировано 19 882 плательщиков (в 2024 году зарегистрировалось 2 465 человек);



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД ВО
г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15, т. 8 (8172) 23-94-05

Создай личный кабинет на сайте
fkrmkd35.pf/personal

ПРЕИМУЩЕСТВА ЛИЧНОГО КАБИНЕТА

- Формирование текущей квитанции и возможность получения её на электронную почту
- Просмотр всей истории платежей и начислений
- Максимально быстрый ответ на интересующий вас вопрос или обращение с проблемой
- Контроль сроков ремонта по своему дому
- Возможность добавлять несколько лицевых счетов в одном кабинете

- через социальные сети. В августе 2016 года создана общедоступная страница в социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>), где ежедневно размещаются информационные материалы, а также, проводится опросы и консультации граждан по интересующим вопросам. На 31.12.2024 года в группе зарегистрировано 12 914 участников;



- личный прием. Граждане приходят на личный прием для выяснения возникающих вопросов по квитанциям на уплату взносов на капитальный ремонт в офисы по адресам в г. Вологде, ул. М. Конева, д. 15, каб. 103 и в г. Череповце, ул. Metallургов, д. 42, каб. 104.

- телефон «Для справок»;

- используется электронная почта Регионального оператора,

- принимаются обращения, поступающие по почте России;

- информационная деятельность Регионального оператора ведется также через средства массовой информации: газеты, телевидение и радио;

В 2024 году Фонд капитального ремонта МКД ВО активно участвовал в общественной жизни Вологодской области: принимал участие в областной ярмарке профессий «День карьеры молодежи».

В 2024 году продолжилась практика встреч и круглых столов в Центре опережающей профессиональной подготовки (ЦОПП) и в Вологодском Строительном колледже. По итогам работы которых были подготовлены предложения, направленные на дальнейшее взаимодействие с работодателями для повышения качества подготовки квалифицированных рабочих, и специалистов среднего звена для строительной отрасли и сферы жилищно - коммунального хозяйства.

1.2. Анализ обращений граждан.



В адрес Фонда поступают обращения через следующие источники.

Источник	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Группа «ВКонтакте»	Не велся учет	5 568	6 670	9 842	8 099	12 909	14 650	16 253
Личный прием граждан	8 764	9 660	11 561	8 152	7 594	7 653	7 377	7 207
Телефон «Для Справок»	15 203	12 864	15 918	26 902	23 949	32 115	26 120	27 995

В социальной сети «ВКонтакте» (<https://vk.com/fondkapremonta35>) на 31.12.2024 года зарегистрировано 12 914 участников. В среднем в группу приходит порядка 1000 сообщений в месяц. В 2023 году 14 650 сообщений, в 2024 году – 16 253, что на 10,94% больше, чем в 2023 году. Это объясняется, тем, что граждане активнее стали общаться посредством системы Интернет, и

считают данную услугу более удобной, чем подойти на личный прием, или дозвониться до специалиста.

Увеличение количества обращений в Фонд связано со сменой кредитной организации для Общего счета, с возникновением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по 158 многоквартирным домам, соответственно начислением ежемесячной денежной компенсации льготным категориям граждан. Очень много вопросов было по начислению и оплате пени. Также увеличение обращений как по телефону «Для справок», так и в группу в «ВКонтакте» связано с выделением субсидии из бюджета области на ускоренную замену лифтового оборудования и капитальный ремонт фасадов.

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 2024 год принято 7 207 человек, в том числе в городе Череповце – 3 426 человек.

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

Классификационный признак	2015 – 2017 годы	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
1. Вопросы по кап. ремонту	556	261	119	101	106	94	156	204
2. Юридические вопросы	621	91	278	289	394	370	193	214
3. Изменение и корректировка платежных документов	2386	758	943	807	514	371	268	147
4. Вопросы по льготам	1 110	108	143	84	55	39	29	11
5. Жалоба		0	0	0	0	0	0	0
6. Отсутствие платежных документов	371	36	22	19	7	11	4	4
7. Вопросы задолженности по оплате	2 883	624	784	373	216	208	122	282
8. Зачет	149	16	14	3	5	9	1	2
9. Общие вопросы	1 516	420	1432	740	539	541	489	312
Итого	9 426	2 576	3 735	2 416	1 836	1 643	1 262	1 176

В основном распределение в 2024 году идет в сторону вопросов, связанных с вопросами по капитальному ремонту (по замене лифтового оборудования) и по вопросам задолженности по оплате (учесть произведенные платежи, разобраться с начислениями и пр.).

Также в 2024 году в адрес Фонда поступило **3 365** обращений от юридических лиц – это органы исполнительной власти области, Главное управление государственного жилищного надзора, Депутаты Законодательного Собрания, Прокуратура, управляющие организации, ТСЖ, КУ ВО Центры социальных выплат области и пр.

В прошедшем году Фонд капитального ремонта МКД ВО подключился к системе «Инцидент-менеджмент», было отвечено на 425 инцидентов. Вопросы поступали о проведенных капитальных ремонтах, о переносе сроков капитального ремонта, о гарантийных ситуациях после проведенного капитального ремонта и многие другие.

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

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

Областная программа с начала ее реализации была актуализирована 19 раз.

В результате последней актуализации 07.11.2024 года из Областной программы было исключено 74 МКД площадью 29,52 тыс. кв.м. и включено 68 МКД общей площадью 676,63 тыс. кв.м.



Всего по состоянию на 31.12.2024 года в Областной программе 9 622 МКД общей площадью 23 735,62 тыс. кв.м.

На специальных счетах по состоянию на 31.12.2023 было 3 104 МКД или 32,08 % от общего числа домов, на 31.12.2024 г. на специальных счетах уже 3 274 дома или 34,02%.

За 2024 год изменили способ формирования с общего счета на специальный счет 139 домов. Также 31 дом стали формировать фонд на специальных счетах после «каникул» (новостройки).

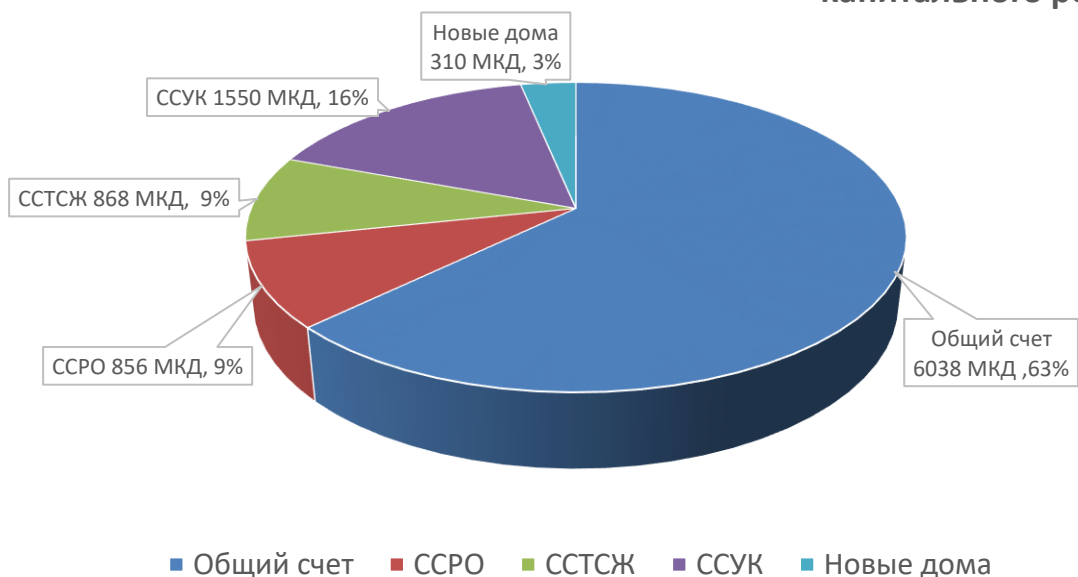
За период с 2014 года по 31.12.2023 изменили способ формирования на специальный счет собственники 1 786 домов. Сумма средств, переведенных с общего счета на специальные счета за весь период, составила 2 110 950,95 тыс. руб.

Также в 2024 году наблюдается тенденция возвращения домов со специальных счетов на Общий счет, в основном это связано с выделением финансирования из областного бюджета на выполнение капитального ремонта лифтового оборудования.

Так в 2024 году изменили способ формирования со специального счета на Общий 26 домов, переведенная сумма составила 45 166,870 тыс. руб.

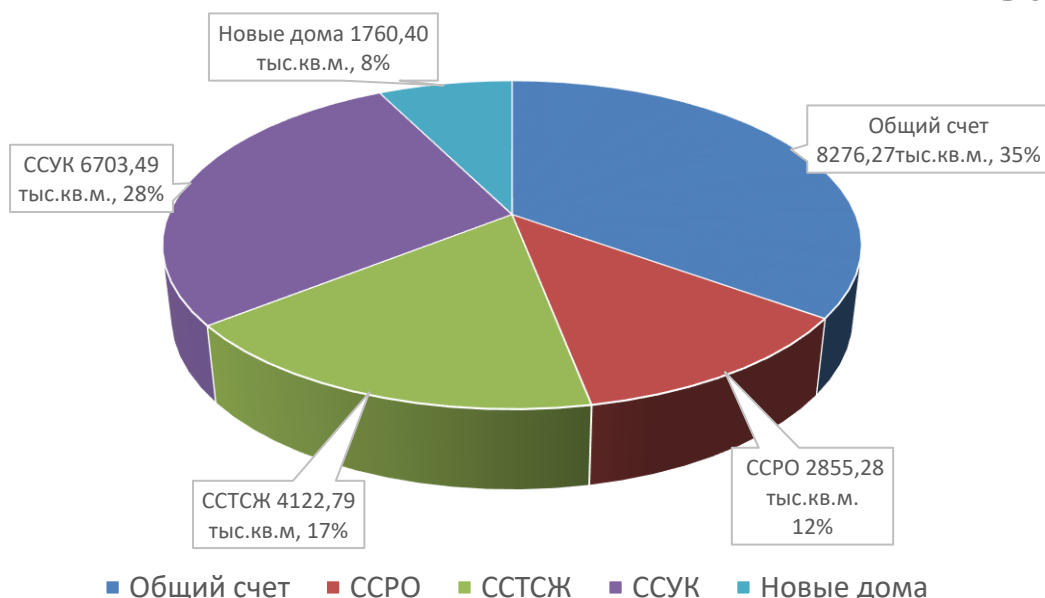
Способ формирования фонда капитального ремонта	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Общий счет	8021	6819	6620	6465	6309	6 167	6 038
Специальный счет РО	743	768	752	761	773	809	856
Специальный счет ТСЖ	850	857	857	857	858	868	868
Специальный счет УК	805	989	1114	1194	1303	1427	1 550
Прочее	236	408	399	472	524	405	310
ИТОГО МКД	10 655	9841	9742	9749	9767	9676	9 622
Дома, сменившие способ с общего счета на специальные счета	179	216	110	89	122	147	139

Распределение МКД по способам формирования фонда капитального ремонта

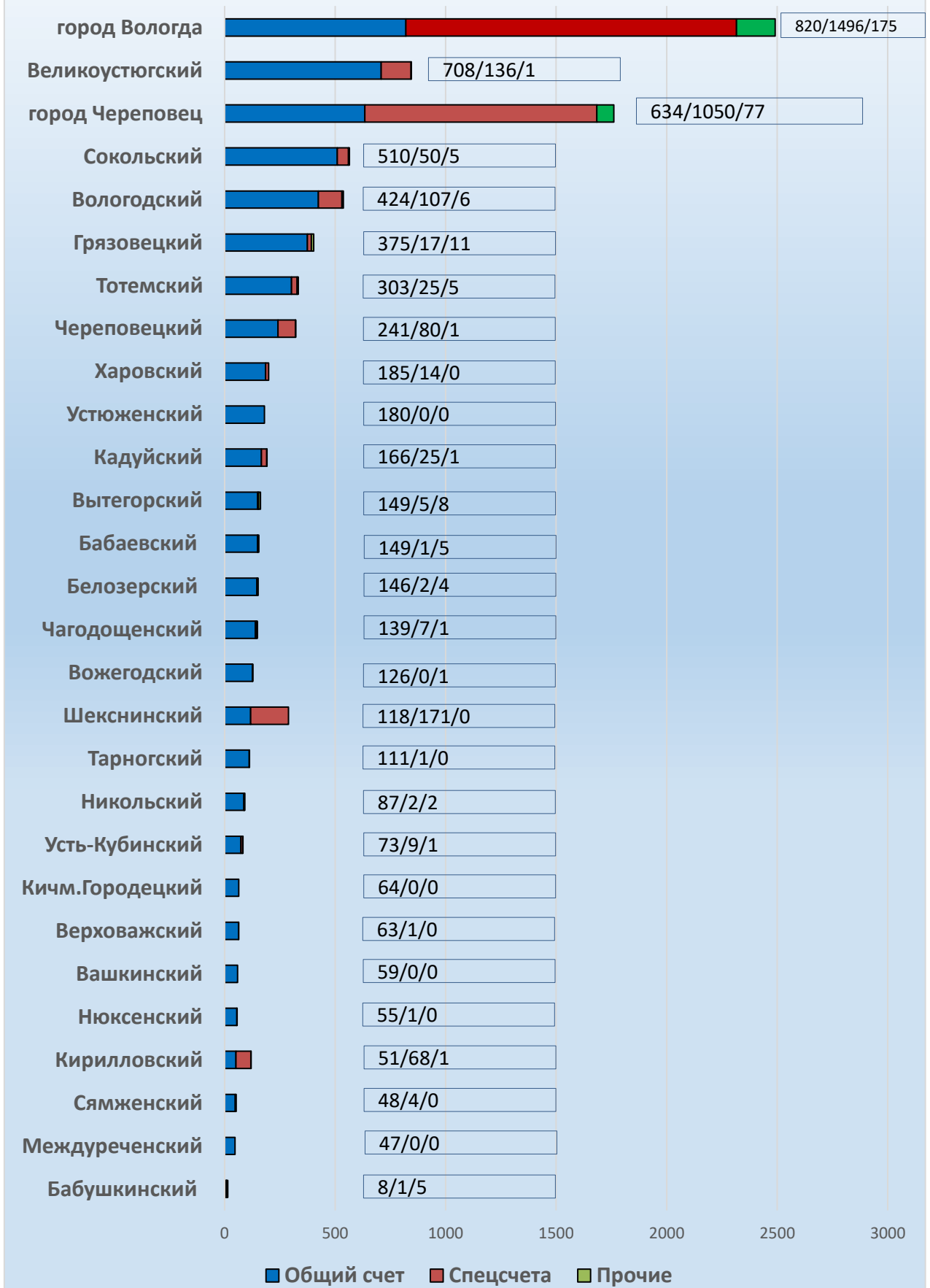


По площадям многоквартирных домов в разрезе способов формирования фондов капитального ремонта по области ситуация выглядит так: на общем счете 35,40% или 8 285,04 тыс. кв.м., на специальных счетах 54,90% (12 824,54 тыс. кв. м).

Распределение площадей МКД по способам формирования, ТЫС.КВ.М.



Формирование фондов капитального ремонта многоквартирных домов в разрезе районов области, МКД



Общая площадь помещений, по которым формируется начисление взносов на капитальный ремонт составляет 22 014,53 тыс. кв. м. (без учета «Новых домов и домов, признанных аварийными»).



В 2024 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. Так в апреле 2024 года стали начисляться взносы на капитальный ремонт 149 многоквартирных домов, общей площадью 913,91 тыс. кв. м., с августа 2024 еще 8 МКД площадью 6,34 тыс. кв. м.

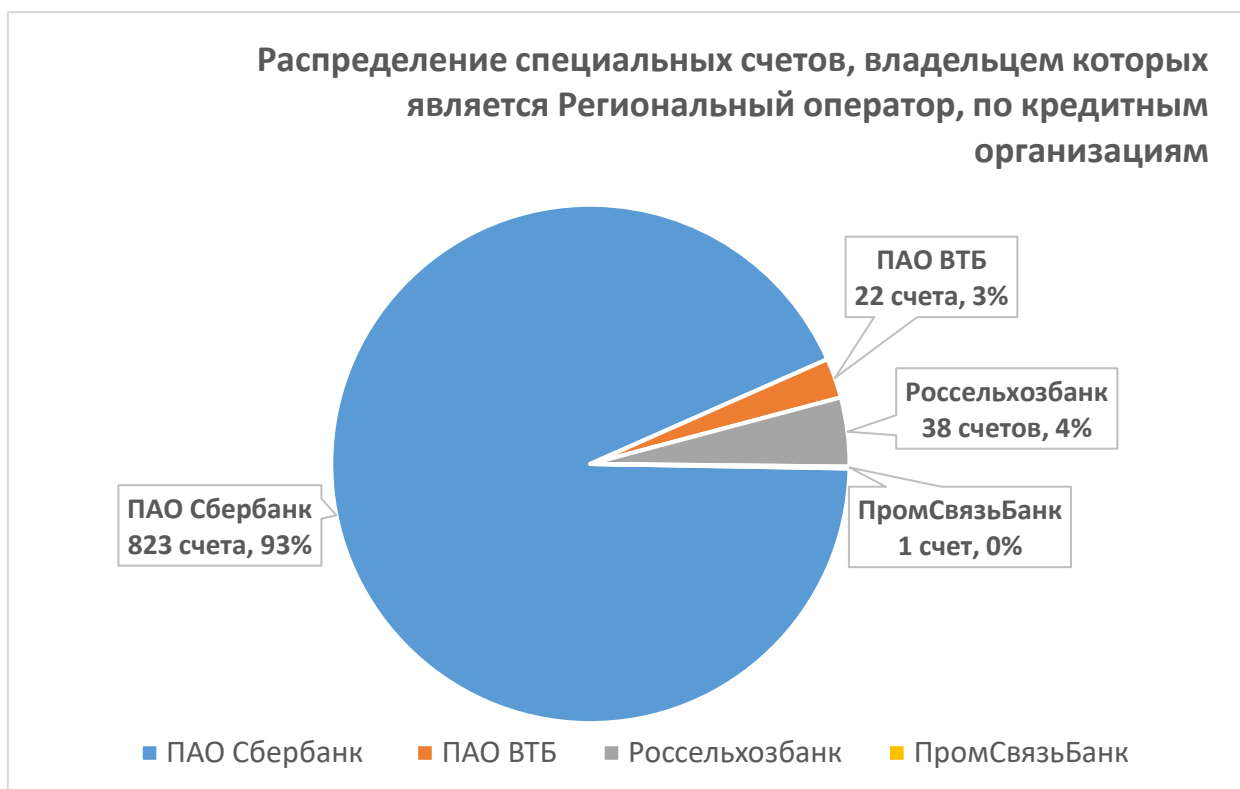
3. СОБИРАЕМОСТЬ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

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

Аккумуляция взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора (Общий счет) в 2024 году осуществлялось в Банке ГПБ (АО) - ГАЗПРОМБАНК.

По состоянию на 31.12.2024 года остаток средств на Общем счете регионального оператора составляет 370,098 млн. руб.

На 01.01.2025 года аккумуляция взносов на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, осуществляется в следующих пропорциях:



Остаток средств на специальных счетах, владельцем которых является Фонд капитального ремонта МКД ВО по состоянию на 31.12.2024 года составляет 1 578 399,25 тыс. руб., что на 163 914,44 тыс. руб. больше, чем остаток на конец 2023 года (1 414 484,81 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 31.12.2024 г., составила 97,25 %.

Общая собираемость за 2024 год по области составила 101,27 %.



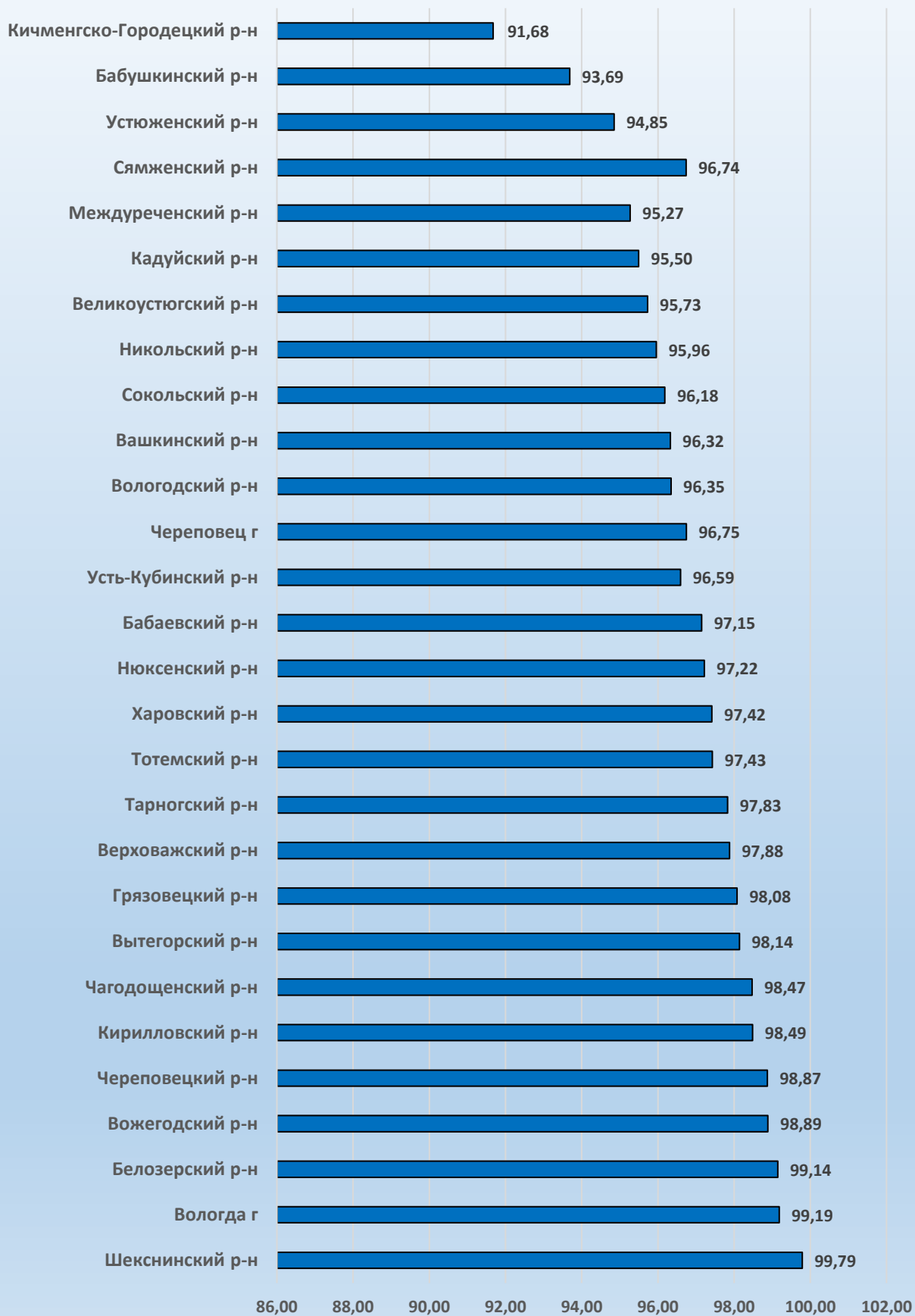
Если рассматривать собираемость нарастающим итогом, то по итогу 2024 года она выросла на 0,39%.

Ежемесячный объем поступления денежных средств на Общий счет в 2024 году.

№ п/п	Месяц	Размер поступивших денежных средств на Общий счет РО, руб.
1	Январь	82 302 599,42 ▼
2	Февраль	93 484 705,35 ▲
3	Март	97 200 720,74 ▲
4	Апрель	106 830 775,28 ▲
5	Май	103 221 814,09 ▼
6	Июнь	94 871 166,58 ▼
7	Июль	104 016 753,13 ▲
8	Август	108 017 139,31 ▲
9	Сентябрь	116 404 039,41 ▲
10	Октябрь	112 706 330,10 ▼
11	Ноябрь	105 864 036,17 ▼
12	Декабрь	122 111 066,42 ▲
ИТОГО поступило в 2024 году		1 247 031 146,00

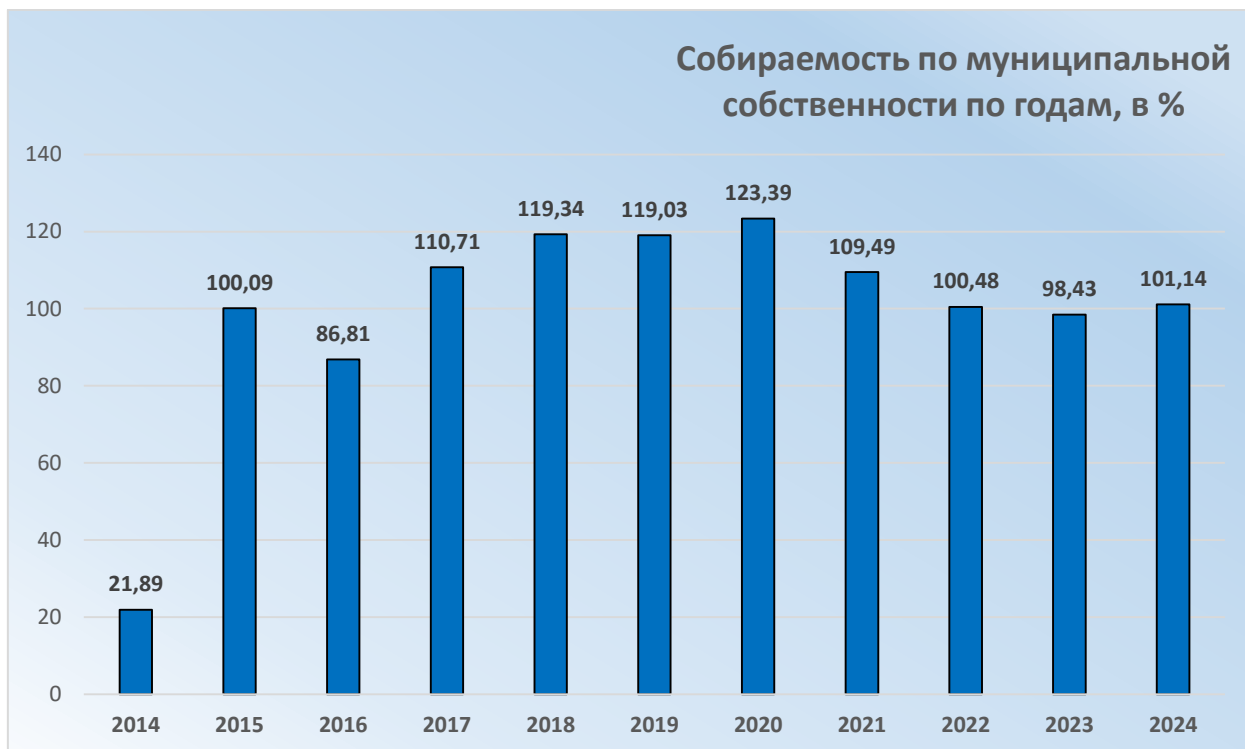
Аутсайдером по собираемости взносов на капитальный ремонт являются Кичменгско-Городецкий (91,68 %) и Бабушкинский (93,69 %) районы.

Собираемость взносов на капитальный ремонт в разрезе муниципальных образований на 31.12.2024 года



3.2. Собираемость по муниципальной собственности.

Собираемость по муниципальной собственности с начала реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов составила 99,59 %. Общая сумма задолженности по помещениям муниципальной собственности на конец 2024 года составляет 2 588,80 тыс. руб. (на 31.12.2023 г. – задолженность составляла 2 189,81 тыс. руб.) Собираемость по муниципальной собственности за 2024 год – 101,14 %.



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 на Общем счете, а также по специальным счетам, где является владельцем и уполномочен на ведение данной работы.

Общая сумма задолженности на 31.12.2024 года по области составляет 205,071 млн. руб. За период с 2015 по 2024 г. включительно региональным оператором подано более 107 283 исковых заявлений (приказов) о взыскании задолженности в судебном порядке на общую сумму 1 081 млн. руб. с собственников (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей), направлено более 668 000 претензий о погашении задолженности в досудебном порядке.



За 2024 г. региональным оператором в отношении собственников помещений в многоквартирном доме (физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) были поданы заявления в суд по 11 156 лицевым счетам, на общую сумму 168,41 млн. руб. От службы судебных приставов за год поступило 65,29 млн. руб.

В том числе в 2024 году в адрес должников - юридических лиц были направлены претензии по 2 205 лицевым счетам на сумму более 29 млн. руб. В рамках досудебного урегулирования должниками – юридическими лицами оплачена задолженность по 596 лицевым счетам на сумму более 4 млн. руб.

В адрес арбитражных судов в 2024 году региональным оператором были направлены исковые заявления по 947 лицевым счетам, находящимся в собственности должников - юридических лиц, на сумму более 16 млн. руб. По которым до вынесения судебного решения была оплачена задолженность на сумму более 1 млн. руб.

В 2024 году Арбитражными судами было вынесено решений по 1 371 лицевым счетам о взыскании задолженности с должников - юридических лиц на сумму более 9 млн. руб.



Снижение количества исковых заявлений связано с увеличением размера госпошлины с сентября 2024 года в 10 раз. В связи с чем, Фондом увеличилась внесудебная работа:

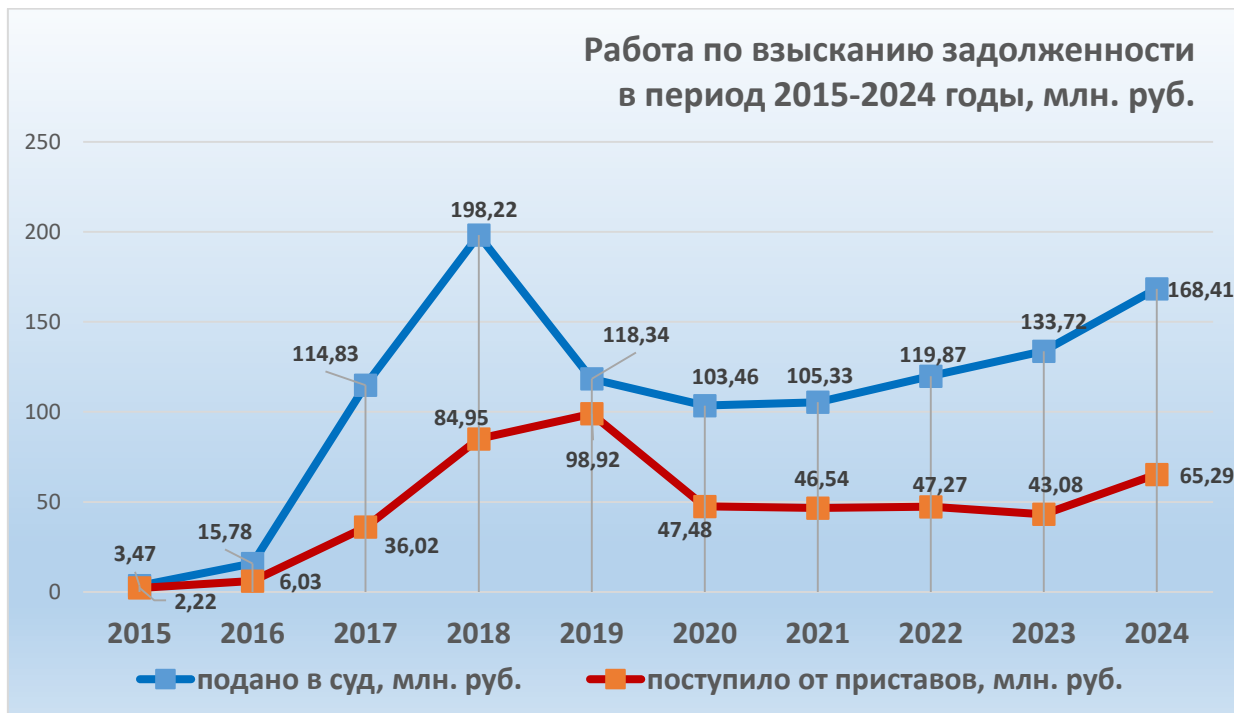
- Направление квитанций с указанием задолженности, а также с визуальным уведомлением на квитанции о наличии задолженности.
- Направление досудебных претензий.
- Вручение претензий непосредственно должникам при осуществлении выездов на многоквартирные дома.
- Направление уведомлений о наличии задолженности как в личный кабинет, так и на указанный при регистрации адрес электронной почты.
- Размещение новостей о положительной практике по взысканию задолженности и необходимости уплаты взносов на капитальный ремонт на официальном сайте Фонда и официальной группе Фонда «ВКонтакте».
- СМС-рассылка уведомлений о наличии задолженности и необходимости ее погашения.
- Взаимодействие с банками в части направления исполнительных документов на исполнение.
- Аутсорсинг на взыскание задолженности.

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

	2015 - 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Затраты на аутсорсинг	499,385	821,48	723,34	535,00	340,23	132,55	140,29	166,44

Всего на госпошлину в виде предоставления субсидии, в том числе с учетом возвратности средств, в период 2015 – 2024 затрачено более 40 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 более 3 млн. руб.



К ЧЕМУ ПРИВОДЯТ ДОЛГИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



5. ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

За весь период в адрес Фонда капитального ремонта МКД ВО обращались собственники по 150 МКД (в 2024 году обратились по 2 МКД), из них зачет средств осуществлен только по 28 МКД на сумму 7 090,53 тыс. руб. (в 2024 году приняты решения о зачете денежных средств).

Отказы в зачете были по следующим причинам:

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

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

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

В течение 2024 года Фондом в Министерство 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 2024 году.

На основании представленных предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план постановлениями Правительства области от 18.09.2024 г. № 1139, от 19.12.2024 г. № 1545.



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

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

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

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



В 2024 году проведено 4 предварительных отбора подрядных организаций для оказания услуг и / или выполнения работ по капитальному ремонту, по результатам которых в реестр включено 38 подрядных организации. Всего в реестре квалифицированных подрядных организаций в разбивке по предметам электронного аукциона 160 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 2024 год было заключено 50 договоров, из них:

- 13 договоров на разработку проектной документации и выполнения работ по капитальному ремонту;
- 29 договоров на проведение работ по капитальному ремонту;

- 6 договор на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;

- 2 договора на разработку проектной документации.

Выполнение работ по разработке проектно-сметной документации

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
1. ООО "Промышленное проектирование"	131	165	48,39%
2. ООО "Архитектурно-градостроительный центр города Вологды"	8	36	10,56%
3. ООО «СК Арбат»	1	1	0,29%
4. ООО «Вологодская Строительная Компания»	11	20	5,87%
5. ООО "ЗЕМСТРОЙ"	5	6	1,76%
6. ООО «Монтажстрой»	16	19	5,57%
7. ООО «Проектный реставрационно-строительный центр «РесСтрой»»	3	3	0,88%
8. ООО «Активсервис»	19	21	6,16%
9. ООО «Аякс-строй»	1	3	0,88%
10. ООО «Трансэнерго»	61	61	17,88%
11. ООО "Санкт-Петербургский Лифтовой Завод"	6	6	1,76%
Итого:	262	341	100,00%

При проектировании работ было задействовано 11 организаций.

При проведении строительно-монтажных работ было заключено договоров с 16-тью организациями:

Выполнение строительно-монтажных работ

Подрядная организация	МКД	Ремонты	Процент выполнения
ООО «Атлека»	22	23	8,4%
ООО «Монтажстрой»	16	18	6,11%
ИП Дробинин Даниил Дмитриевич	3	4	1,53%
ОАО «Могилевский завод лифтового машиностроения» Филиал «Могилевлифтмаш Восток»	6	6	2,29%
ООО «Трансэнерго»	61	61	22,14%
ООО «Активсервис»	23	48	8,78%
ООО «Аякс-строй»	12	21	4,96%
ООО «ВСК»	11	20	4,2%
ООО «Земстрой»	5	6	1,91%
ООО «Конструктор»	21	25	8,02%
ООО «МегаСтрой»	4	5	1,53%
ООО «Проектный реставрационно-строительный центр «РесСтрой»»	13	16	5.34%
ООО «Системы для Дома и Дачи»	13	25	4,96%
ООО «Спектр»	8	8	3,05%
ООО «СК Арбат»	1	1	0,38%
ООО «СтогасСтрой»	43	54	16,4%
Итого:	262	341	100,00%

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 2024 году по Общему счету



В рамках реализации краткосрочного плана 2024 года был выполнен капитальный ремонт в 271 многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на Общем счете или 354 вида ремонта, в том числе:

- ремонт крыш – 133
- ремонт фасадов – 28
- ремонт фундаментов – 20
- ремонт подвальных помещений - 1
- ремонт инженерных сетей - 105
- ремонт лифтового оборудования в 67-и домах (237 лифтов).

В том числе по домам, формирующим фонд капитального ремонта на Общем счете по программе Губернатора области «Фасады» был выполнен капитальный ремонт фасадов на 10 домах и на трех из них отремонтировано 3 крыши в городе Череповце. Денежные средства выделялись напрямую управляющим организациям, обслуживающим дома.

По итогам реализации краткосрочного плана в 2024 году проведены следующие работы по капитальному ремонту:

Вид ремонта	Количество	Стоимость, тыс. руб.	%
Крыша	133	621 966,9	37,46%
Система теплоснабжения	28	32 545,8	1,96%
Система водоснабжения	44	66 736,3	4,01%
Система водоотведения	20	23 454,7	1,41%
Система электроснабжения	11	14 962,5	0,9%
Система газоснабжения	2	750,7	0,05%
Фундамент	20	22 290,7	1,34%
Фасад	28	165 239,67	9,95%
Подвальные помещения	1	196,7	0,01 %
Лифтовое оборудование	67	712 065,3	42,89%
Итого:	354	1 660 209,22	100,00%

Основной объем финансовых средств направлен на выполнение работ по ремонту лифтового оборудования (42,89 % от общего объема средств), крыш (37,56% от общего объема средств). 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 2024 году осуществлялось за счет средств фондов капитального ремонта и субсидии Вологодской области по программам «Лифты и «Фасады».

На замену лифтового оборудования выделена субсидия в размере



712 065 296,59 руб., из них:

- 534 048 972,42 руб. – областной бюджет;
- 178 016 324,17 руб. – местный бюджет.

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. Кроме того, проверку исполнительной документации осуществляет организация, производившая строительный контроль.

6.2. Гарантийные случаи.

В течении 2024 года в адрес Фонда поступило 128 обращений собственников, органов местного самоуправления и управляющих компаний о возникновении гарантийных случаев, из них 13 случаев 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 вентшахт;
- повреждение отделки фасадов;
- срыв снегозадержателей;
- разрушение отмостки.

Из 115 подтверждённых гарантийных случаев:

- 105 случаев устранено в 2024 году;
- 10 случаев находится на контроле Фонда и будут устранены в весенний период 2025 г.

6.3. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта в 2024 году по Специальным счетам.

№ п/п	Район	Кол-во МКД	Кол-во ремонтов	Общая сумма затрат (тыс. руб.)
1	г. Вологда	222	327	471 761,96
2	г. Череповец	35	64	76 646,98
3	Великоустюгский район	10	15	9 900,33
4	Вологодский район	10	12	12 974,45
5	Сокольский район	6	9	8 431,95
6	Череповецкий район	2	4	1 541,41
7	Харовский район	1	1	3 302,35
8	Тотемский район	1	2	287,81
9	Чагодощенский район	1	1	650,16
10	Шекснинский район	2	2	381,03
ИТОГО:		290	437	585 880,40

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.

Вид ремонта	Количество	Стоимость, тыс. руб.	%
Крыша	62	159 698,23	27,26%
Система теплоснабжения	54	52 945,11	9,04%
Система водоснабжения	134	74 930,76	12,79%
Система водоотведения	34	25 750,18	4,4%
Система электроснабжения	9	13 267,55	2,26%
Фундамент	19	13 747,60	2,35%
Фасад	110	208 001,16	35,49%
Подвальные помещения	6	2 708,63	0,46%
Лифтовое оборудование	9	34 831,72	5,95%
Итого:	437	585 880,40	100%

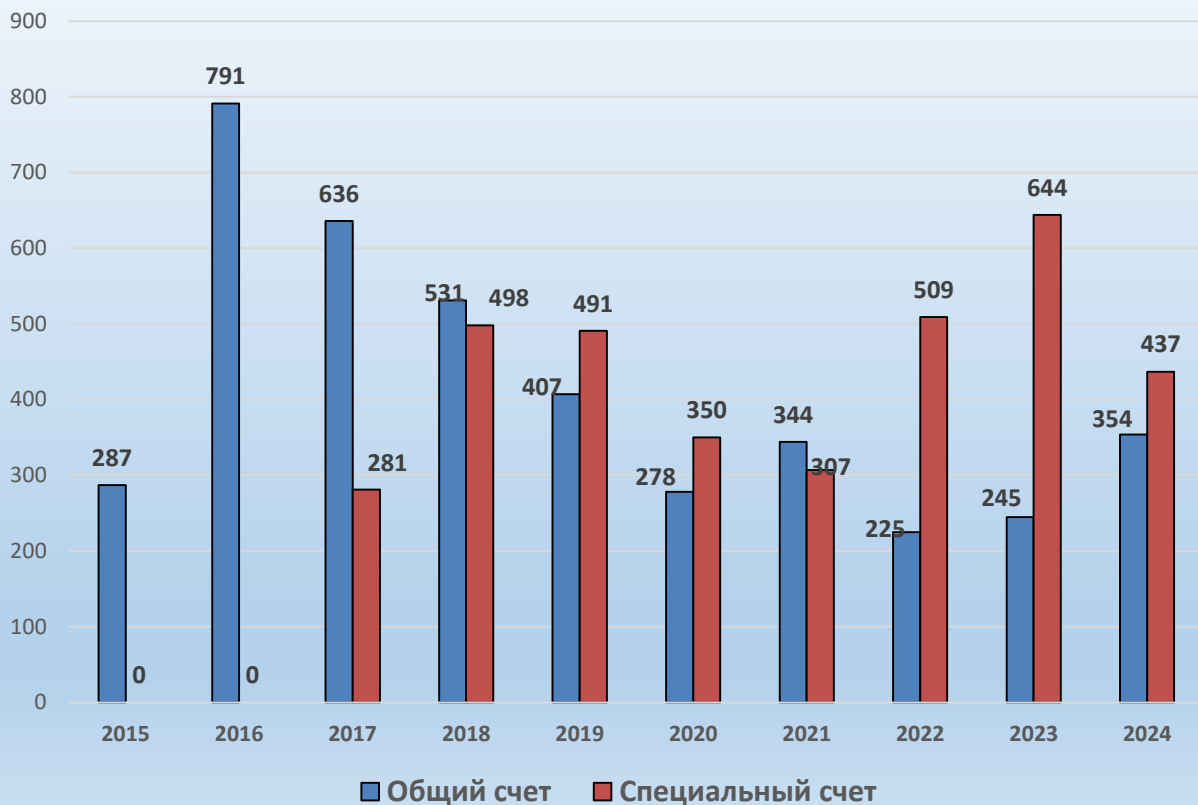
Основной объем финансовых средств со специальных счетов направлен на выполнение работ по ремонту фасадов (35,49 % от общего объема средств), крыш (27,26% от общего объема средств), система водоснабжения ХВС и ГВС (12,79 %). Остальные виды работ представлены в меньшем объеме.

Увеличение затрат на капитальный ремонт фасадов связано с выделением денежных средств из Областного бюджета по программе Губернатора Г.Ю. Филимонова «Фасады» на 8 домов в сумме 115, 3 млн. руб. в г. Вологде.

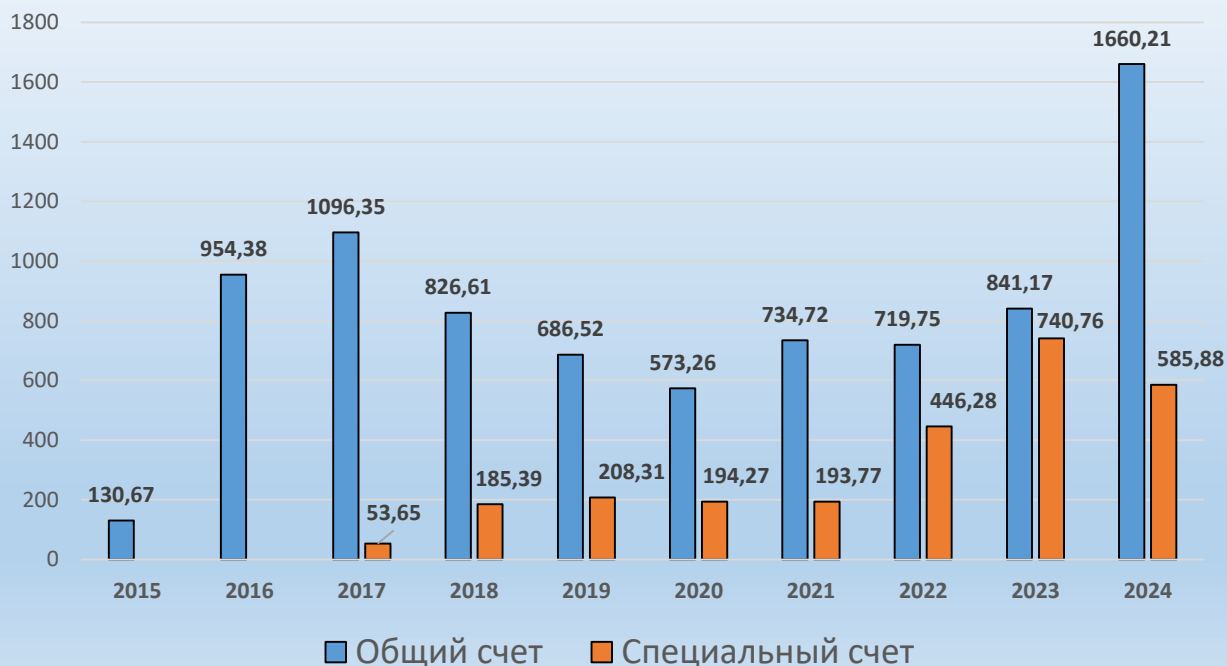
Всего за период с 2015 года на территории Вологодской области был проведен капитальный ремонт в 3 718 многоквартирном доме, в том числе 2 217 МКД по Общему счету и 1 501 МКД по Специальным счетам.

По проведенным капитальным ремонтам следующая ситуация: по Общему счету всего выполнено видов ремонтов 4 101, а по специальным счетам 3 517 видов ремонтов. Это связано с тем, что на специальных счетах работы выполняются по мере накопления денежных средств, т.е. капитальный ремонт фасада, крыши или инженерных сетей проводится не один год.

Выполнение капитальных ремонтов по годам реализации Областной программы



Затраты на капитальный ремонт по годам реализации Областной программы на территории Вологодской области, млн. руб.



По домам на Общем счете производятся ремонты в гораздо большем объеме (не частично), 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.

6.4. Разрешение спорных вопросов

При не возможности урегулирования спорных ситуаций, касающихся деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области мирным путем, вопросы разрешались в судебных заседаниях (42 гражданских дела), а именно:

1. О защите прав потребителей (заливы, повреждение имущества и др.). 14 дел, из них: по 7 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 3 делам взыскана задолженность частично, в дальнейшем перевыставлена подрядным организациям, согласно условий договора, по 4 в процессе;

2. О возложении обязанности на Фонд провести противоаварийные работы (5 гражданских дел – из них: по 4 в отношении Фонда отказано в полном объеме, 1 в процессе);



3. 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);

4. О замене правопреемства по гражданским делам (2 гражданских дела- из них: по 2 в отношении Фонда отказано);

5. О признании недействительными ничтожными сделками: договоры на капитальный ремонт, акты приемки оказанных услуг и выполненных работ (2 гражданских дела, по 1 в отношении Фонда отказано в полном объеме, 1 в процессе);

6. О взыскании судебных расходов (5 дел, из них по 5 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме);

7. О взыскании задолженности в порядке суброгации в результате залива квартиры при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах (10 гражданских дел, из них: по 2 делам в отношении Фонда отказано в полном объеме, по 2 делам взыскали с управляющей компании, по 1 взыскано с собственников, т.к. многоквартирный дом на непосредственном управлении, по 1 взыскано с Фонда, в дальнейшем перевыставлено подрядной организации, по 4 в процессе);

8. Об обязанности Фонда провести капитальный ремонт либо доделать капитальный ремонт в связи с недопусками собственниками многоквартирного дома (2 гражданских дела- их них: по 1 в отношении Фонда отказано, по 1 обязали сделать управляющую компанию);

Всего за 2024г. было рассмотрено 42 гражданских дела: из них по 27 делам Фондом выиграны судебные заседания, по 4 делам взыскан ущерб с Фонда, но в дальнейшем перевыставлен Подрядчикам, 11 судебных заседаний перешли на 2025 год.

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

6.5. Подготовка к выполнению краткосрочного плана на 2025 год

В рамках реализации краткосрочного плана 2025 года запланирован капитальный ремонт по 223 видам работ на 170 многоквартирных домах.

На 31.12.2024 года заключено 29 договоров, из них:

- 1 договор на разработку проектной документации;
- 4 договора на осуществление строительного контроля;
- 21 договор на разработку проектной документации и выполнение работ по капитальному ремонту;
- 3 договора на проведение работ по капитальному ремонту.

170 многоквартирных домов запланировано отремонтировать в 2025



11 МКД в
г. Вологде

26 МКД в
г. Череповце

133 МКД
в районах
области

Чего хотелось бы избежать при формировании краткосрочных планов.

Основные ошибки при формировании краткосрочных планов органами местного самоуправления:

1. Включение многоквартирных домов без учета наличия средств по муниципальному образованию (пример: согласно краткосрочному плану 2024 года по Великоустюгскому муниципальному округу аукционы по 13-ти МКД были проведены только во 2-м полугодии при выделении дополнительного софинансирования ввиду недостаточности средств по муниципалитету для организации всех запланированных работ ранее; по Харовскому округу по 5-ти видам работ в 3-х МКД ремонт перенесен собственниками с 2024 г. ввиду недостаточности средств; также ремонт перенесен ввиду недостаточности средств по Вожегодскому округу в 2-х МКД (п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 65А, ул. Спортивная, д. 6А) и Верховажскому округу в 1 МКД (с. Верховажье, ул. Пионерская, д. 29).

2. Включение многоквартирных домов, на которых собственники против проведения работ по капитальному ремонту (пример: согласно краткосрочному плану 2024 года были запланированы ремонты: п. Кадуй, ул. Советская, д. 56 – система теплоснабжения, г. Великий Устюг, ул. Заовражская, д. 24 – система теплоснабжения, рп. Чагода, ул. Кирова,

д. 10 – система теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения. Устюженский округ, д. Брилино, ул. Центральная, д. 3 – система теплоснабжения. В ответ на направление Фондом в адрес собственников предложения о проведении капитального ремонта получены протоколы общего собрания собственников с отказом от выполнения работ).

3. Включение в план многоквартирных домов, проведение ремонта которых нецелесообразно. Так, в 2024 году были запланированы ремонты по 2-м домам: с. Верховажье, ул. Луговая, д. 3 и п. Вожега, ул. Транспортная, д.21, позднее данные дома были признаны аварийными).

4. Включение видов работ, проведение которых нецелесообразно:

- в 2024 году были запланирован ремонт систем теплоснабжения в 2-х домах №2, №4 на улице Школьной в д. Теплогорье Великоустюгского округа, проведение которых невозможно ввиду закрытия котельной;

- в г. Харовск был запланирован ремонт сетей холодного и горячего водоснабжения в доме №4 на ул. Школьной и холодного водоснабжения в доме №18 на ул. Свободы. Работы выполнены ранее управляющей компанией.

5. Включение многоквартирных домов, способ формирования фонда капитальных ремонтов которых на специальных счетах (пример: согласно краткосрочному плану на 2024 год по г. Череповец были включены 2 дома со способом формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: ул. Ленинградская д. 20, д. 22).

Основные проблемы при выполнении работ в 2024 году.

- отсутствие со стороны собственников МКД допуска к инженерным сетям для проведения работ в помещениях;

- отсутствие готовности МКД к капитальному ремонту;

- захламливание подвальных помещений;

- наличие хоз. построек, препятствующих проведению работ;

- затопление подвальных помещений;

- загромождение мест общего пользования проводами и кабелями сетевых организаций;

- необходимость дератизации подвальных помещений;

- отсутствие заинтересованности УК в решении проблем/вопросов, возникших при ремонте (такие как, доступ в квартиры, поиск отсутствующих собственников квартир);

- проведение общих собраний и предоставление протоколов управляющими компаниями;

- своевременное предоставление органами местного самоуправления технических паспортов, технических условий, которые необходимы для разработки проектно-сметной документации.

7. ПРОВЕРКИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

В 2024 году были проведены следующие проверки деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области:

1. Главное управление государственного жилищного надзора Вологодской области:

- проверка соблюдения требований, установленных жилищным законодательством.

2. Управление Федерального казначейства по Вологодской области:

- проверка 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.

3. Министерство финансов Вологодской области:

- проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации к порядку проведения закупок.

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



МЫ РАБОТАЕМ ДЛЯ ВАС

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Вологодской области
г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15
8-(8172)-23-94-01