

СОГЛАСОВАНО:  
Председатель Попечительского Совета  
О.С. Коваль

УТВЕРЖДЕН:  
Председатель Комитета по  
жилищно-коммунальному  
хозяйству и транспорту  
Ленинградской области  
К.Б. Полнов

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
по итогам деятельности  
некоммерческой организации  
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов  
Ленинградской области»  
за 2015 год

Ленинградская область  
2016 год

## Содержание:

1.	Цели и предмет деятельности некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» .....	3
2.	Структура и управление Фондом .....	4
2.1.	Попечительский совет .....	4
2.2.	Правление и Генеральный директор Фонда .....	4
2.3.	Структурные подразделения Фонда .....	6
3.	Итоги деятельности Фонда за отчётный период .....	6
3.1.	Организационные мероприятия и подготовительная работа к проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области .....	6
3.2.	Формирование фондов капитального ремонта .....	8
3.3.	Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области в 2015 году .....	9
3.4.	Финансовая деятельность Фонда .....	11
3.5.	Информационное сопровождение работы Фонда .....	11

## **1. Цели и предмет деятельности некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»**

Некоммерческая организация – «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее – Фонд, региональный оператор) создана в соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Областным законом Ленинградской области от 29.11.2013 №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - Областной закон от 29.11.2013 №82-оз), Распоряжением Правительства Ленинградской области от 25.09.2013 №434-р «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

Фонд образован в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области.

В соответствии с Уставом Фонда, зарегистрированным в Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Ленинградской области 17.12.2013 за основным государственным регистрационным номером 1134700002007, основными функциями Фонда являются:

1) аккумулярование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счётах Фонда;

2) открытие на своё имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали Фонд в качестве владельца специального счёта;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счётах Фонда;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из источников, в том числе из бюджета Ленинградской области и муниципальных образований Ленинградской области;

5) взаимодействие с органами государственной власти Ленинградской области, иными юридическими и физическими лицами в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах Фонда.

## **2. Структура и управление Фондом**

Учредителем Фонда является субъект Российской Федерации – Ленинградская область в лице комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области. В соответствии с Уставом функции и полномочия по управлению и контролю за деятельностью Фонда в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Ленинградской области осуществляет Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области.

В 2015 году Учредителем Фонда был утвержден:

- состав членов Правления Фонда (далее – Правление);
- согласованы структура и штатное расписание Фонда;
- финансовый план доходов и расходов Фонда.

Органами управления Фонда являются Попечительский совет, Правление и Генеральный директор.

### **2.1. Попечительский совет**

Попечительский совет Фонда, созданный на основании распоряжения Губернатора Ленинградской области от 26.12.2013 №978-рг, осуществляет надзор за деятельностью Фонда, в том числе за исполнением принимаемых иными органами управления Фонда решений, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства Российской Федерации, Ленинградской области и Устава Фонда.

Попечительский совет действует на общественных началах, члены Попечительского совета не состоят в штате Фонда.

Председателем Попечительского совета является заместитель Председателя Правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту.

В течение 2015 года состоялось одиннадцать заседаний Попечительского совета Фонда, на которых заслушивались руководители подразделений, вырабатывались рекомендации по вопросам деятельности регионального оператора.

### **2.2. Правление и Генеральный директор Фонда**

Правление является постоянно действующим коллегиальным органом управления Фонда. В состав Правления на 01.01.2016 входят пять сотрудников Фонда, в том числе Генеральный директор. Руководство Правлением осуществляет председатель Правления – Генеральный директор Фонда, который при этом осуществляет функции единоличного исполнительного органа и руководство текущей деятельностью Фонда.

В период 2015 года было утверждено Постановление Правительства Ленинградской области №25 «Об утверждении Порядка назначения

руководителя некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

По состоянию на 01.01.2016г. руководящее лицо на должность генерального директора Фонда было утверждено распоряжением Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 30.04.2014 №31.

В течение 2015 года состоялось девятнадцать заседаний Правления Фонда. По итогам проведенной работы были утверждены следующие локальные нормативные акты, регламентирующие деятельность Фонда:

- правила внутреннего трудового распорядка;
- положение о порядке и условиях командирования сотрудников;
- положение о корпоративной мобильной связи;
- положение о порядке формирования и исполнения финансового плана (бюджета);
- положение об оплате труда лиц, занимающих должности в Фонде;
- положения о структурных подразделениях Фонда;
- положение о закупках товаров, работ, услуг для собственных нужд Фонда;
- положение по подготовке и проведению торгов на право заключения договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области;
- порядок работы комиссии по проведению торгов на право заключения договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области;
- регламент проведения конкурсной процедуры по привлечению подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области;
- порядок согласования документации и осуществления оплаты при приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области;
- порядок проведения зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Разработаны и введены в действие следующие приказы:

- приказ Фонда «Об утверждении порядка предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о капитальном ремонте»;
- приказ Фонда «Об утверждении порядка уведомления региональным оператором о решении, принятом органами местного самоуправления в отношении собственников помещений многоквартирных домов, не выбравшим способ формирования фонда капитального ремонта».

Дополнительно разработаны конкурсная документация, формы договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, формы договоров на оказание услуг по строительному контролю, а также на выполнение проектно-изыскательских работ и работ по разработке проектно-сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах.

### **2.3. Структурные подразделения Фонда**

В течение 2015 структура Фонда совершенствовалась с учётом задач, выполняемых региональным оператором. Согласно текущему штатному расписанию штатная численность Фонда на конец года составила 74 единицы.

Организационная структура состоит из 11 подразделений:

- информационно-технический отдел;
- отдел по работе с юридическими лицами;
- отдел по работе с физическими лицами;
- юридический отдел;
- отдел конкурсных процедур;
- проектно-сметный отдел;
- отдел строительного контроля;
- финансовый отдел;
- отдел учета и сводной отчетности;
- отдел внутреннего контроля;
- общий отдел.

## **3. Итоги деятельности Фонда за отчётный период**

### **3.1. Организационные мероприятия и подготовительная работа к проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области**

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы утверждена Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 №508, которое опубликовано в Вестнике Правительства Ленинградской области № 54(2) 30 декабря 2013 года.

На территории Ленинградской области, по данным Росстата, находится 21 407 многоквартирных домов. В региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области включено 12 136 многоквартирных домов.

В 2015 году, наряду с проведением организационных мероприятий, решением вопросов материально-технического обеспечения, продолжалась работа, направленная на подготовку и реализацию комплекса мер по

повышению эффективности действия системы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

В целях формирования нормативно-правовой и методической базы по реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 №82-оз Фондом были подготовлены предложения по разработке:

- постановления Правительства Ленинградской области «Об утверждении порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг (выполнения работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»;

- постановления Правительства Ленинградской области о «Об утверждении Порядка подготовки и предоставления платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе на начисление таких взносов, от имени регионального оператора, владельца специального счета»;

- постановления Правительства Ленинградской области «О порядке размещения региональным оператором временно свободных средств»;

- постановления Правительства Ленинградской области «О порядке подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»;

- постановления Правительства Ленинградской области «Об утверждении порядка определения предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя их минимального размера взноса на капитальный ремонт»;

- постановления Правительства Ленинградской области «О порядке отбора российских кредитных организаций для открытия и ведения счетов некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»;

- постановления Правительства Ленинградской области «О порядке принятия решения о проведении аудита, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором), размещения годового отчета некоммерческой организации – «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет»;

- приказа Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области «Об утверждении формы типового договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также порядка его заключения»;

- распоряжения Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области «Об утверждении порядка осуществления приемки оказанных и (или) выполненных услуг работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и урегулирования

разногласий, возникающих в ходе осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области».

### **3.2. Формирование фондов капитального ремонта**

На территории Ленинградской области, согласно Постановлений Правительства Ленинградской области от 20.08.2014 № 376 и от 08.06.2015 № 201, установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 5,55 рубля за квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения в доме.

Общая площадь помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области, составляет 25,5 млн. кв. метров, из них:

- общая площадь помещений, собственниками которых являются физические лица составляет 21,9 млн. кв. метров;
- общая площадь помещений, принадлежащая юридическим лицам, составляет более 2,5 млн. кв. метров.

Сформировано три группы собственников помещений в многоквартирных домах, а именно:

- физические лица (собственники жилых помещений);
- юридические лица (организации, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах);
- администрации муниципальных образований Ленинградской области (муниципальные жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах).

С собственниками помещений – юридическими лицами на 31.12.2015 заключено 1030 договоров (2014 – 543 договора).

На начало отчётного года, были открыты 501 тысячи лицевых счетов. На конец года общее количество лицевых счетов собственников помещений – физических и юридических лиц составило свыше 508 тысяч.

По итогам работы с собственниками помещений в многоквартирных в 2015 году Фондом было начислено взносов на общую сумму 1,758 млрд. рублей, из них:

- по физическим лицам в размере 1 538,05 млн. рублей;
- по юридическим лицам (администрации муниципальных образований) в размере 220,04 млн. рублей.

По итогам работы с собственниками помещений в многоквартирных в 2015 году Фондом поступления взносов собственников составили на общую сумму 1,493 млрд. рублей, из них:

- по счёту регионального оператора в размере 1,316 млрд. рублей;
- по специальным счетам регионального оператора в размере 177,8 млн. рублей.

Таким образом, средний процент собираемости взносов собственников помещений в многоквартирных домах по области на 01.01.2016г. составил

свыше 84 % (по итогам 2014 года средний процент собираемости взносов собственников составил 60%).

На конец 2015 года фонд капитального ремонта составил 1 097,25 млн. рублей.

Остатки на специальных счетах, открытых в следующих кредитных организациях составили:

- ПАО «Сбербанк России» - 730 специальных счёта – 182,80 млн. рублей;
- ПАО «Банк ВТБ 24» - 79 специальных счетов – 45,84 млн. рублей;
- ПАО «Банк «Санкт-Петербург» - 14 специальных счетов – 6,62 млн. рублей;
- ПАО Ханты-мансийский банк – 2 специальных счёта – 1,34 млн. рублей.

Остаток денежных средств на едином «котловом» счёте регионального оператора составил 860,64 млн. рублей.

Деятельность по приему платежей физических лиц, осуществляемая банками и отделениями почтовой связи, регулируется Федеральным законом от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».

В течении года Фондом, совместно с комитетом по социальной защите населения Ленинградской области, выполнялась работа по обеспечению предоставления мер государственной поддержки собственникам помещений, имеющим право на субсидии и льготы по оплате за жилищно-коммунальные услуги. Установлена частичная компенсация по оплате взносов на капремонт для определённых категориям граждан.

### **3.3. Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области в 2014 – 2015 годах**

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2014 году были включены 263 многоквартирных дома (общее количество работ по капитальному ремонту в данных многоквартирных домах составило 474 конструктивных элемента).

Основная реализация содержания данной программы проводилась в период 2015 года. Общая плановая сумма по программе составила 487,38 млн. рублей. Фактически исполнено работ подрядными организациями на сумму 422,52 млн. рублей.

Общий процент исполнения программы на 01.01.2016г. составил 86,7 %.

В рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ), о предоставлении федеральных средств на капитальный ремонт дополнительно в Краткосрочный план было включено 69 многоквартирных домов (общее количество работ по капитальному ремонту в данных многоквартирных домах составило 214 конструктивных элементов).

Общая плановая сумма по программе составила 149,806 млн. рублей. Фактически исполнено работ подрядными организациями на сумму 131,193 млн. рублей.

Общий процент исполнения программы на 01.01.2016г. составил 87,58%.

В Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2015 год были включены 281 многоквартирный дом.

Общая плановая сумма по программе составила 552,809 млн. рублей. Фактически исполнено работ подрядными организациями на сумму 471,307 млн. рублей.

Общий процент исполнения программы на 01.01.2016г. составил 85,26%.

В рамках реализации Постановления Правительства Ленинградской области от 25.12.2014 № 623 «Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2015 году Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы» (в редакции от 30.07.2015 №296) дополнительно в Краткосрочный план на 2015 год было включено 139 многоквартирных домов.

Общая плановая сумма по программе составила 483,133 млн. рублей. Фактически исполнено работ подрядными организациями на сумму 132,437 млн. рублей.

Общий процент исполнения программы на 01.01.2016г. составил 27,41%.

В 2015 году было проведено 56 открытых конкурсов по определению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту. Из них – 2 конкурса на осуществление строительного контроля.

По результатам проведенных конкурсов, по состоянию на декабрь 2015 года, заключено 75 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (из них – 19 договоров по строительному контролю) на общую сумму 1 074,46 млн. рублей.

По заключенным договорам в рамках реализации Краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта на 2015 год фактически было выполнено 437 видов работ в многоквартирных домах (общая площадь составила свыше 580 тыс. кв. метров). Основные виды ремонтных работ:

- ремонт крыш;
- ремонт и утепление фасадов;
- ремонты внутридомовых инженерных систем.
- ремонт или замена лифтового оборудования.

По итогам отчетного периода были внесены корректировки в содержание Краткосрочного плана на 2015 год. Данное решение было принято для качественного и более полного выполнения программы.

Таким образом, в 2015 году на территории Ленинградской области улучшено техническое состояние жилых домов, в которых проживает более 21,0 тыс. человек.

В настоящий момент Фондом организована и проводится работа по мониторингу качества исполняемых работ подрядными организациями.

### **3.4. Финансовая деятельность Фонда**

Финансовая деятельность Фонда включает в себя несколько аспектов:

- работа по формированию фондов капитального ремонта за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, получаемых в целях реализации региональной программы капитального ремонта;
- финансирование работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах в соответствии с утвержденными программами;
- обеспечение максимальной доходности собранных средств с учетом имеющихся экономических и финансовых условий;
- финансовое обеспечение административно-хозяйственной деятельности.

Источником финансирования организации проведения капитального ремонта Фондом являются:

- 1) взносы учредителя;
- 2) взносы собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) Фонда, полученные в целях реализации региональной программы капитального ремонта;
- 3) другие источники, не запрещенные действующим законодательством, в том числе доходы, полученные от размещения временно свободных денежных средств.

Финансовое обеспечение административно-хозяйственной деятельности Фонда осуществлялось путем перечисления учредителем имущественного взноса, который составил в 2016 году 128,010 млн. рублей. Расход денежных средств Фонда за 2015 год составил 137,138 млн. рублей (с учетом остатка на 01.01.2015 года в размере 18,041 млн. рублей).

### **3.5. Информационное сопровождение работы Фонда**

В отчётном периоде проводилась работа по организации информационного сопровождения деятельности Фонда и информированию жителей региона о системе капитального ремонта.

С начала 2015 года, с целью улучшения обслуживания качества телефонной «горячей линии» фонда, было принято решение об оптимизации работы операторов. Для этого была проведена конкурсная процедура, по итогам которой был выбран новый «call» - центр. Его мощности позволяют обрабатывать все входящие звонки. Всего за 2015 год «горячая линия»

приняла порядка 150 тысяч звонков, продолжительностью около 120 тысяч минут.

В рамках построения информационного сопровождения деятельности Фонда организована работа по взаимодействию со средствами массовой информации Ленинградской области: еженедельно проводилась рассылка пресс-релизов для региональных и муниципальных средств массовой информации, было проведено три пресс-клуба, руководство фонда ежемесячно принимало участие в телепередачах на областном и местном телевидениях. Всего за 2015 год вышло порядка 600 публикаций о работе Фонда, 25 телевизионных сюжетов и 8 радиопередач. Информация о деятельности Фонда также публикуется на сайтах муниципальных районов Ленинградской области.

Впервые был применен формат пресс-туров: журналисты и специалисты фонда совместно выезжали на объекты, где проводился капремонт, с целью контроля качества выполняемых работ. Всего за 2015 год прошло 18 таких мероприятий в каждом муниципальном районе Ленинградской области.

Совместно с комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту был проведен конкурс среди представителей средства массовой информации на лучшее освещение актуальных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Журналисты и редакторы получили дипломы и ценные подарки.

Специалисты Фонда участвовали во встречах с населением, депутатами местных советов, представителями управляющих компаний и товариществ собственников жилья, отвечая на наиболее важные вопросы, касающиеся региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов. В общей сложности за 2015 год состоялось порядка 90 встреч.

При содействии комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту организован выпуск печатной продукции о системе капитального ремонта. Выпущена и передана в районные администрации брошюры «Система капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области». Буклеты о работе Фонда были переданы в администрации муниципальных районов и распространяются на каждой встрече с жителями. Электронные макеты печатных материалов размещены на сайте Фонда для возможности их распечатки в случае необходимости. Общий тираж печатных материалов составил 25 тысяч экземпляров.