

СОГЛАСОВАНО:

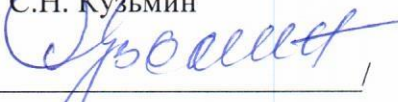
Председатель Попечительского Совета  
О.С. Коваль

/  /

УТВЕРЖДЕН:

Председатель Комитета по  
жилищно-коммунальному  
хозяйству Ленинградской  
области

С.Н. Кузьмин

/  /

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
по итогам деятельности  
некоммерческой организации  
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов  
Ленинградской области»  
за 2016 год

Ленинградская область  
2017 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 .....	5
3.	Итоги деятельности Фонда за отчётный период .....	5
3.1.	Организационные мероприятия и подготовительная работа к проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области .....	5
3.2.	Формирование фондов капитального ремонта .....	6
3.3.	Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области в 2015-2016 годах .....	8
3.4.	Финансовая деятельность Фонда .....	9
3.5.	Информационное сопровождение работы Фонда .....	10

## **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 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 Ленинградской области.

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.

29 февраля 2016 года распоряжением Губернатора Ленинградской области № 95-рг внесены изменения в состав Попечительского совета.

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 2016 года состоялось 3 заседания Попечительского совета Фонда.

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

Правление является постоянно действующим коллегиальным органом управления Фонда. Руководство Правлением осуществляет председатель Правления – Генеральный директор Фонда, который при этом осуществляет функции единоличного исполнительного органа и руководство текущей деятельностью Фонда.

В течение 2016 года состоялось 11 (одиннадцать) заседаний Правления Фонда.

В период 2016 года Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.04.2016 № 87 «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Ленинградской области по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и транспорта» внесены изменения в Постановление Правительства Ленинградской области от 11.02.2015 № 25 «Об утверждении Порядка назначения руководителя некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

Исполняющий обязанности генерального директора Фонда назначен Распоряжением Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 02 марта 2017 г. № 64 до объявления результатов конкурса по замещению вакантной должности генерального директора Фонда.

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

Согласно текущему штатному расписанию, штатная численность Фонда на конец 2016 года составила 76 единиц.

Организационная структура состоит из 13 подразделений:

- отдел подготовки производства;
- производственно-технический отдел;
- информационно-технический отдел;
- отдел по работе с юридическими лицами;
- отдел по работе с физическими лицами;
- отдел нормативно-правового обеспечения;
- отдел конкурсных процедур;
- проектно-сметный отдел;
- отдел строительного контроля;
- планово-экономический отдел;
- отдел учета и сводной отчетности;
- сектор внутреннего контроля;
- административно-хозяйственный отдел.

## **3. Итоги деятельности Фонда за отчетный 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.

В региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области включено 12 502 многоквартирных домов.

В 2016 году, наряду с проведением организационных мероприятий продолжалась работа, направленная на подготовку и реализацию комплекса мер по повышению эффективности действия системы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

В 2016 году путем конкурсных отборов заключены договоры с организациями на осуществление функций строительного контроля по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В течение года сотрудниками отдела строительного контроля проведены плановые, внеплановые, приемочные, комиссионные выездные проверки качества и объемов выполняемых и ранее выполненных работ.

При приемке работ по капитальному ремонту по каждому виду работ многоквартирного дома собраны и проверены полные комплекты исполнительной документации, включающие в себя:

- общий журнал производства работ;
- акты скрытых работ;
- исполнительные схемы;
- акты испытаний;
- сертификаты качества и паспорта на примененные материалы и оборудование;
- справки о стоимости выполненных работ (форма КС-3);
- акты выполненных работ (форма КС-2);
- счета на оплату и счета-фактуры за выполненные работы;
- фотоматериалы начала и окончания работ.

Вся сметная документация по завершению работ проверена сотрудниками Фонда на правильность применения расценок.

В 2016 году проведена работа по согласованию муниципальных краткосрочных планов и формированию сводного краткосрочного плана на 2017 год.

При согласовании краткосрочных планов с органами местного самоуправления велась работа по уточнению площадей многоквартирных домов, учитываемых при определении предельной стоимости работ по капитальному ремонту объектов, включенных в краткосрочный план на 2017 год.

В целях подготовки краткосрочного плана на 2017 год, в установленные законом сроки, проводилась работа по формированию и направлению предложений собственникам помещений многоквартирных домов о проведении капитального ремонта

В 2017 году капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах будет осуществляться в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2016 №523 «Краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области в 2017-2018 годах». За счет собственников помещений, предусмотрено краткосрочным планом на 2017-2018 года работ на сумму 1 405 335 551 рублей в 662 многоквартирных домах.

### **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 руб. 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 27,26 млн. кв. метров, из них:

- общая площадь помещений, собственниками которых являются физические лица составляет 23,72 млн. кв. метров;
- общая площадь помещений, принадлежащая юридическим лицам, составляет более 3,54 млн. кв. метров.

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

- физические лица (собственники 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 31.12.2016 заключено 1177 договоров (2014 – 543 договора, 2015 - 1030).

На начало отчетного года открыты 508 тысяч лицевых счетов. На конец года общее количество лицевых счетов собственников помещений – физических и юридических лиц составило свыше 562 тысяч.

По итогам работы с собственниками помещений в многоквартирных домах в 2016 году Фондом начислено взносов на общую сумму 1 814,08 млрд. рублей, из них:

- по физическим лицам в размере 1 580,27 млн. рублей;
- по юридическим лицам (администрации муниципальных образований) в размере 233,81 млн. рублей.

По итогам работы с собственниками помещений в многоквартирных домах в 2016 году Фондом поступления взносов собственников составили на общую сумму 1,613 млрд. рублей, из них:

- по счёту регионального оператора в размере 1,410 млрд. рублей;
- по специальным счетам регионального оператора в размере 203,0 млн. рублей.

Таким образом, средний процент собираемости взносов собственников помещений в многоквартирных домах по Ленинградской области за 2016 год составил свыше 88 % (по итогам 2014 года средний процент собираемости взносов собственников составил 60%, по итогам 2015 года средний процент собираемости взносов собственников составил 84%).

На конец 2016 года фонд капитального ремонта составил 2 146,54 млн. рублей.

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

- ПАО «Сбербанк России» – 355,265 млн. рублей;
- ПАО «Банк ВТБ 24» – 78,834 млн. рублей;
- ПАО «Банк «Санкт-Петербург» – 12,144 млн. рублей;
- ПАО Ханты-мансийский банк – 2,514 млн. рублей.

Остаток денежных средств на едином «котловом» счёте регионального оператора составил 1,698 млрд. 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, организована претензионно-исковая работа в отношении физических и юридических лиц в части взыскания просроченной задолженности по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящихся на территории Ленинградской области.

Правительством Ленинградской области в 2016 году определён порядок предоставления мер социальной помощи из регионального бюджета лицам, достигшим возраста старше 70-ти лет, которые непосредственно обратились с соответствующим заявлением в органы социальной защиты населения по месту регистрации.

### **3.3. Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области в 2014 – 2016 годах**

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2014 году без учета мер государственной поддержки включены 263 многоквартирных дома, с учетом мер государственной поддержки включены 65 домов. Стоимость капитального ремонта по программе 2014г. составила 624,617 млн. руб.

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2015 году без учета мер государственной поддержки включено 275 домов, с учетом мер государственной поддержки включено 137 многоквартирных дома. Стоимость капитального ремонта по программе 2015 г. составила 1 050,352 млн. руб.

В Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2016 год, без учета мер государственной поддержки включено 419 многоквартирных дома. В Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2016 год, с учетом мер государственной поддержки включено 122 многоквартирных дома. Стоимость капитального ремонта по программе 2016 г. составила 1 757,243 млн. руб.

Общая стоимость краткосрочных планов реализации за период 2014-2016гг. составляет 3 449,514 млн. руб.

Согласно актам принятых работ по программам краткосрочных планов реализации региональной программы 2014-2016гг. стоимость работ составила 1 789,969 млн.руб., т.е. 51,89%, а именно:

- по программе 2014г. – 565,560 млн.руб.;
- по программе 2015г. – 969,478 млн.руб.;
- по программе 2016г. – 254,931 млн.руб.



Фактическая стоимость оплаченных и проавансированных работ по реализации краткосрочных планов 2014-2016гг. составила: 1 971,721 млн. руб., т.е. 56,816% в т. ч.:

- по программе 2014г. 565,560 млн.руб.;
- по программе 2015г. 981,240 млн.руб.;
- по программе 2016г. 424,921 млн.руб.

В 2016 году проведено 20 (двадцать) открытых конкурсов по определению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту. Из них – 3 (три) конкурса на осуществление строительного контроля.

По результатам проведенных конкурсов, по состоянию на декабрь 2016 года, заключен 31 (тридцать один) договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (из них – 3 договора по строительному контролю) на общую сумму 1 043,157 млн. руб.

#### **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 деятельности Фонда осуществляется путем перечисления Фонду учредителем имущественного взноса, средства на который ежегодно предусматриваются в бюджете Ленинградской области в установленном порядке на соответствующий финансовый год.

Остаток средств на счете (остаток от финансирования, полученного по соглашению № 3-РО о предоставлении субсидии из областного бюджета Ленинградской области в виде имущественного взноса Ленинградской области Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» от 24.02.2015 года)

составил 11 564,562 тыс. руб. и учтен в финансовом плане на 2016 год.

В 2016 году получено финансирование в виде имущественного взноса учредителя по соглашению от 01.02.2016г. № 4-РО о предоставлении субсидии из областного бюджета Ленинградской области в виде имущественного взноса Ленинградской области Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» в размере 148 000,000 тыс. руб.

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

В течение 2016 года проводилась активная работа по организации информационного сопровождения деятельности Фонда и информированию жителей региона о системе капитального ремонта.

Заработал новый сайт Фонда, интерфейс которого максимально удобен для нужд пользователей. На сайте расположена конкурсная документация, фото и видеоматериалы, существует функция обратной связи. Собственники помещений получают ответы на вопросы, касающиеся капитального ремонта и деятельности Фонда, в режиме реального времени. Кроме того, на сайте Фонда теперь есть возможность найти любой дом просто по адресу. Это увеличило удобство пользования сайтом, и позволило расширить информирование граждан о состоянии капитального ремонта. Также функция поиска дома по адресу способствовала снижению нагрузки на «горячую» линию Фонда, которая ушедшем году продолжила свою работу. Каждый житель Ленинградской области мог позвонить по номеру 8 (812) 320-99-15 и задать любой интересующий вопрос. За 2016 год поступило 60 тысяч звонков, продолжительность которых составила около 200 тысяч минут.

В рамках построения информационного сопровождения деятельности Фонда организована работа по взаимодействию со средствами массовой информации Ленинградской области. Организована еженедельная рассылка пресс-релизов для региональных и муниципальных СМИ, проводятся пресс-клубы по актуальным вопросам системы капитального ремонта многоквартирных домов. Пресс-служба актуально отвечает на запросы представителей муниципальных и региональных средств массовой информации.

Руководство фонда ежемесячно принимало участие в телепередачах на областном и местном телевидениях. Всего за 2016 год вышло порядка 450 публикаций о работе Фонда, 17 телевизионных сюжетов и 14 радиопередач. Информация о деятельности Фонда также публикуется на сайтах муниципальных районов Ленинградской области.

В 2016 продолжилось использование формата пресс-туров: журналисты и специалисты фонда совместно выезжали на объекты, где проводился капремонт, с целью контроля качества выполняемых работ. Всего за прошедший год состоялось 8 таких мероприятий в разных муниципальных районах Ленинградской области.

В 2016 году совместно с Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству проведен конкурс среди представителей средства массовой

информации на лучшее освещение актуальных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Победившие в нем журналисты и редакторы получили дипломы и ценные подарки. Продолжили в 2016 году свою работу и Курсы по управлению домом для собственников помещений в многоквартирных домах Ленинградской области.

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 2016 год состоялось порядка 80 встреч.