|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

по итогам деятельности

некоммерческой организации

«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов

Ленинградской области»

за 2017 год

Ленинградская область

2018 год

**Содержание:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Цель и функции некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» …..………………………………………. | 3 |
| 2. | Учредитель и структура органов управления Фонда………….. | 4 |
| 2.1. | Совет Фонда…………. …..………………………………………… | 4 |
| 2.2. | Попечительский Совет Фонда…………………..………………. | 5 |
| 2.3. | Структурные подразделения Фонда …..………………………….. | 5 |
| 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 …………………. | 7 |
| 3.3. | Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области в 2014-2017 годах ………………………………………………. | 8 |
| 3.4. | Финансовая деятельность Фонда ………………………………. | 9 |
| 3.5. | Информационное сопровождение работы Фонда ……………... | 10 |
|  |  |  |

1. **Цель и функции 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 создан в целях осуществления деятельности, направленной на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

В соответствии с Уставом Фонда, утвержденным Распоряжением комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области от 18.05.2017г. №123, функциями Фонда являются:

1. аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда;
2. открытие на свое 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 счета;
3. осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах 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 иных 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 реализации функций Фонда, в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;
6. управление временно свободными денежными средствами, поступившими на счет, счета Фонда в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены правительством Российской Федерации, по решению Совета Фонда;
7. ведение учета средств, поступивших на счет, счета Фонда в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Фонда;
8. приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав.
9. **Учредитель и структура органов управления Фонда**

Учредителем Фонда является субъект Российской Федерации – Ленинградская область в лице комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области. В соответствии с Уставом в полномочия Учредителя входят принятие решений об учреждении и ликвидации Фонда; утверждение Устава Фонда, изменений и дополнений к нему; формирование Совета Фонда; подписание трудового договора с Управляющим Фонда на основании решения Совета Фонда.

Органами управления Фонда являются:

- Совет Фонда – высший коллегиальный орган управления Фонда;

- Правление Фонда – коллегиальный исполнительный орган управления Фонда;

- Управляющий Фонда – единоличный исполнительный орган управления Фонда.

Надзорным органом Фонда является Попечительский совет Фонда. Контрольным органом Фонда является Ревизионная комиссия Фонда.

* 1. **Совет Фонда**

Совет Фонда осуществляет полномочия по определению приоритетных направлений деятельности Фонда, принципов формирования и использования его имущества; утверждает годовой отчет и годовой бухгалтерский баланс, направляет его в Законодательное собрание Ленинградской области, Правительство Ленинградской области и Общественную палату Ленинградской области; направляет в Попечительский совет представление для проверки Правления Фонда, органов управления Фонда; утверждает финансовый план Фонда и вносит в него изменения; вносит Учредителю предложения об изменении устава Фонда; не реже одного раза в квартал заслушивает на своих заседаниях другие органы управления Фонда.

* 1. **Попечительский Совет Фонда**

К исключительной компетенции Попечительского Совета Фонда относится решение следующих вопросов:

- выдача заключения на годовой отчет и годовой бухгалтерский баланс Фонда;

- надзор за деятельностью Фонда, Правления Фонда, Управляющего и за соблюдением ими законодательства Российской Федерации и Ленинградской области;

- рассмотрение и принятие решений по результатам проверок деятельности Фонда по представлению Совета Фонда;

- рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности Фонда, исполнения решений, принятых органами управления Фонда, а также выработка рекомендаций для других органов управления Фонда по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях Попечительского совета;

- рассмотрение не реже одного раза в полгода информации Правления о результатах деятельности Фонда и выработка своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации.

* 1. **Структурные подразделения Фонда**

Организационная структура Фонда состоит из следующих подразделений:

1. Управление контроля качества производства работ:
   1. отдел контроля качества производства работ по западной части ЛО;
   2. отдел контроля качества производства работ по восточной части ЛО;

2. Управление по подготовке производства:

2.1. отдел подготовки производства;

2.2. проектно-сметный отдел;

2.3. отдел проектно-изыскательских работ;

3. Правовое управление:

3.1. отдел нормативно-правового обеспечения;

3.2. претензионно-исковой отдел;

3.3. отдел подготовки аукционной документации;

4. Отдел по работе с физическими лицами;

5. Отдел по работе с юридическими лицами;

6. Отдел учета и сводной отчетности;

7. Планово-экономический отдел;

8. Отдел по взаимодействию с органами исполнительной власти ЛО;

9. Отдел по взаимодействию с органами местного самоуправления ЛО;

10. Организационный отдел.

1. **Итоги деятельности Фонда за отчётный период**
   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.

В 2017 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 2017 году путем конкурсных отборов заключены договоры с организациями на осуществление капитального ремонта, проектно-изыскательских работ и строительного контроля по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В течение года сотрудниками отделов контроля качества производства работ 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 2017 году проведена работа по согласованию муниципальных краткосрочных планов.

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 краткосрочные планы реализации Региональной программы капитального ремонта.

В целях подготовки краткосрочных планов в установленные законом сроки проводилась работа по формированию и направлению предложений собственникам помещений многоквартирных домов о проведении капитального ремонта.

В 2018 году планируется осуществить капитальный ремонт общего имущества порядка 2 тысяч многоквартирных домов на сумму около 3,9 млрд.руб.

* 1. **Формирование фондов капитального ремонта**

На территории Ленинградской области, согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 16.05.2017 № 161, 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 33,8 млн. кв. метров, из них:

- общая площадь помещений, собственниками которых являются физические лица составляет 24,68 млн. кв. метров;

- общая площадь помещений, принадлежащая юридическим лицам, составляет более 3,38 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).

На начало отчетного года открыто 562 тысячи лицевых счетов. На конец года общее количество лицевых счетов собственников помещений – физических и юридических лиц составило свыше 570 тысяч.

По итогам работы с собственниками помещений в многоквартирных домах в 2017 году Фондом начислено взносов на общую сумму 1,909 млрд. рублей, из них:

- по физическим лицам в размере 1 688, 07 млн. рублей;

- по юридическим лицам (в т.ч. администрации муниципальных образований) в размере 221,166 млн. рублей.

По итогам работы Фонда в 2017 году поступления взносов собственников помещений составили 1, 675 млрд. рублей.

Таким образом, средний процент собираемости взносов собственников помещений в многоквартирных домах по Ленинградской области за 2017 год составил свыше 87,74 %. По итогам 2017 года за весь период действия Региональной программы процент собираемости взносов составил 80,89% (по итогам 2014 года средний процент собираемости взносов собственников составил 51%, по итогам 2015 года средний процент собираемости взносов собственников составил 71 %, по итогам 2016 года 77,87 %).

По состоянию на 01.01.2018г. фонд капитального ремонта составил 3 364,090 млн. рублей.

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

- ПАО «Сбербанк России» – 459,636 млн. рублей;

- ПАО «Банк ВТБ 24» – 34,240 млн. рублей;

- ПАО «Банк «Санкт-Петербург» – 20,818 млн. рублей;

- ПАО «Ханты-Мансийский банк» – 4,565 млн. рублей.

Остаток денежных средств на едином «котловом» счете регионального оператора, открытом в АО «АБ «Россия», составил 2 844,831 млн. рублей.

* 1. **Организация и проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ленинградской области**

**в 2014 – 2017 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. составляет 624,618 млн. руб. (619,883 млн.руб. без учета строительного контроля)

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 домов. Стоимость капитального ремонта по программе 2015 г. составляет 1 050,352 млн. руб. (1034,481 млн.руб. без учета строительного контроля)

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2016 году без учета мер государственной поддержки включено 404 дома, с учетом мер государственной поддержки включено 117 многоквартирных домов. Стоимость капитального ремонта по программе 2016 г. составляет 1 512,017 млн. руб. (1 483,964 млн.руб. без учета строительного контроля)

В краткосрочный план реализации программы капитального ремонта в 2017 году без учета мер государственной поддержки включено 914 домов, с учетом мер государственной поддержки включен 131 многоквартирный дом. Стоимость капитального ремонта по программе 2017 г. составляет 2 223,512 млн. руб. (2 183,656 млн.руб. без учета строительного контроля)

Согласно актам принятых работ по программам краткосрочных планов реализации Региональной программы 2014-2017гг. по состоянию на 01.01.2018г. объем выполненных и полностью оплаченных работ по капитальному ремонту и проектно-изыскательским работам составил 2 568,677 млн.руб. и 27,61 млн.руб. по осуществлению строительного контроля, а именно:

- по программе 2014г.– 553,710 млн.руб., а также 5,399 млн.руб. – осуществление строительного контроля;

- по программе 2015г.– 989,092 млн.руб., а также 13,964 млн.руб. – осуществление строительного контроля;

- по программе 2016г. – 993,741 млн.руб., а также 8,247 млн.руб. – осуществление строительного контроля;

- по программе 2017г. – 32,134 млн.руб.

* 1. **Финансовая деятельность Фонда**

Имущество Фонда формируется за счет:

1) взноса Учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;

3) добровольных имущественных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;

4) доходов от предпринимательской деятельности;

5) доходов от размещения временно свободных средств Фонда;

6) других не запрещенных законом источников.

Обеспечение текущей деятельности Фонда осуществляется за счет:

- взноса учредителя;

- других не запрещенных законом источников.

Размер средств, необходимых для обеспечения деятельности Фонда, сроки и порядок их перечисления определяются на основании соглашения, заключаемого между Учредителем и Фондом в соответствии с положениями нормативно-правового акта Ленинградской области.

Остаток денежных средств на расчетном счете Фонда по состоянию на 01.01.2017г. (остаток от финансирования, полученного по соглашению № 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» от 01.02.2016 года) составил 12 758,366 тыс.руб.

За 2017 год получено финансирование в виде имущественного взноса учредителя по соглашению от 16.02.2017г. № 5-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 170 230,600 тыс.руб., кроме того, доходы Фонда от предпринимательской деятельности составили 34 441,457 тыс.руб.

Расходы Фонда в 2017 году составили 164 314,792 тыс.руб. Остаток денежных средств на расчетном счете Фонда по состоянию на 01.01.2018г. составил 53 115,631 тыс.руб., в том числе:

- 19 996,722 тыс.руб. – остаток от предоставленной субсидии;

- 2 845,537 тыс.руб. – остаток от дивидендов, получаемых от размещения временно свободных средств;

- 30 273,371 тыс.руб. – остаток от иной приносящей доход деятельности.

* 1. **Информационное сопровождение работы Фонда**

В течение 2017 года проводилась активная работа по организации информационного сопровождения деятельности Фонда и информированию жителей региона о системе капитального ремонта.

Интерфейс сайта Фонда в 2017 году обновлен и стал максимально удобен для нужд пользователей. На сайте расположена конкурсная документация, ответы на часто задаваемые вопросы, новости фонда и ЖКХ, существует функция обратной связи. На сайте Фонда есть ссылки на сервис, позволяющий найти любой дом просто по адресу, что увеличило удобство пользования сайтом и позволило расширить информирование граждан о состоянии капитального ремонта. Также функция поиска дома по адресу способствует снижению нагрузки на «горячую» линию Фонда, которая в 2017 году продолжила свою работу. Каждый житель Ленинградской области может позвонить по номеру 8 (812) 320-99-15 и задать любой интересующий вопрос. За 2017 год поступило 57 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. Пресс-служба оперативно отвечает на запросы представителей муниципальных и региональных средств массовой информации.

Руководство Фонда приняло участие в телепередачах на областном и местном телевидении. Информация о деятельности Фонда также публикуется на сайтах муниципальных районов Ленинградской области.

В 2017 году продолжилось использование формата пресс-туров: журналисты и специалисты Фонда совместно выезжали на объекты, где проводился капитальный ремонт, с целью контроля качества выполняемых работ. Всего за прошедший год состоялось 6 таких мероприятий в разных муниципальных районах Ленинградской области. Продолжили 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 2017 год состоялось порядка 100 встреч.