



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»
(НО «ФКР ТО»)**

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ЗА 2024 ГОД**

г. Тюмень

1. ВВЕДЕНИЕ

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» (далее – Фонд, региональный оператор) создан в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тюменской области.

Деятельность Фонда осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области.

Основными целями деятельности регионального оператора являются:

- формирование фонда капитального ремонта;
- обеспечение в Тюменской области организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- финансирование капитального ремонта общего имущества за счет взносов собственников помещений, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждена распоряжением Правительства Тюменской области от 15.12.2014 № 2224-рп и запланирована к реализации в период с 2015 по 2053 годы.

На 01.01.2025 региональная программа насчитывает 7851 многоквартирных домов, расположенных в Тюменской области, из них формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора – 7186 домов, на специальных счетах – 611.

Количество жителей, проживающих в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта - 1 003,09 тыс. человек. Общая площадь многоквартирных домов Тюменской области составляет 42 057,82 тыс. кв.м., из них площадь «котловых» домов - 34 653,41 тыс. кв.м.

Всего с начала сборов собственниками помещений в многоквартирных домах собрано 19,4 млрд. руб.

Общий объем средств, направленных с 2015 года на финансирование работ (услуг) общего имущества в многоквартирных домах - 18,6 млрд. руб., в том числе 1,5 млрд. руб. за счет средств областного бюджета (*справочно: возврат ошибочно перечисленных 0,102 млрд. руб.*).

2. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

2.1. Аккумуляция взносов на капитальный ремонт

Фонд капитального ремонта формируется за счет взносов на капитальный ремонт, пени, процентов от размещения свободных средств, а также средств государственной поддержки.

В 2024 году объем поступивших на счет регионального оператора взносов на капитальный ремонт составил 2 703,36 млн.руб. (на 295 млн. руб. больше, чем в 2023 году). Уровень собираемости взносов 100,42%. Показатель сопоставим с данными предыдущего отчетного периода.

Кроме того, собственниками помещений уплачены пени в размере 20,09 млн. руб., получено 271 млн.руб. процентов, начисленных на остаток по счету, и на неснижаемый остаток при размещении средств под повышенную ставку.

В связи с прекращением формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора перечислено на специальные счета 135 млн.руб. (меньше на 49%, чем в 2023 году). При смене способа формирования фонда со специальных счетов на счет регионального оператора поступило 171 млн. руб. (меньше на 34% чем в 2023 году).

Поступившие средства фонда направляются на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту. За 2024 год на финансирование работ по капитальному ремонту 637 многоквартирных домов направлено 897,6 млн.руб. Остаток средств на счете регионального оператора на начало 2025 года - 2,2 млрд.руб.

Региональным оператором на постоянной основе проводятся мероприятия с целью своевременного оперативного выявления задолженности по взносам на капитальный ремонт помещений в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

В целях усиления мер по взысканию дебиторской задолженности между Фондом и ОАО «ТРИЦ» заключен договор от 11.03.2024 № 3-2024 (сроком до 28.02.2025) на оказание услуг, в том числе по взысканию дебиторской задолженности.

С момента представления интересов НО «ФКР ТО» при взыскании задолженности с собственников жилых и нежилых помещений в судах общей юрисдикции и у мировых судей, в арбитражных судах в порядке приказного или искового производства ОАО «ТРИЦ» в течение 2024 года обеспечено получение 73,78 млн.руб. долгов по оплате взносов на капитальный ремонт.

По результатам проделанной в 2024 году работы выявлены следующие причины неисполнения собственниками помещений обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт:

1. Недостаточная информированность граждан и юридических лиц о необходимости оплаты взносов на капитальный ремонт (в том числе в отношении кладовых и паркингов, расположенных в многоквартирных домах, нежилых помещений коммерческого назначения, расположенных в цокольных и на первых этажах многоквартирных домов; отсутствие разграничения между

необходимостью оплаты текущего ремонта управляющей организации и капитального ремонта);

2. Невысокая платежная дисциплина собственников жилых и нежилых помещений в отношении небольших сумм взносов;

3. Неплатежеспособность отдельных категорий граждан и юридических лиц.

Однако в целом, уровень собираемости взносов на капитальный ремонт с начала сборов остается высоким и составляет по итогам 2024 года - 99,02%.

2.2. Открытие специальных счетов на свое имя и совершение по ним операций

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта.

На 01.01.2025 611 многоквартирных домов Тюменской области формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, из них в 82 домах владельцем специального счета является региональный оператор.

Специальные счета, владельцем которых является Фонд, открыты:

в г. Тюмени (81 счет):

 ПАО Сбербанк - 48 счетов;

 ПАО ВТБ - 33 счета;

в г. Тобольске (1 счет):

 ПАО Сбербанк - 1 счет.

В течение года количество специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор, уменьшилось на 3,5% (с 85 на начало отчетного периода до 82 на конец отчетного периода).

В отчетном периоде на специальные счета, владельцем которых является региональный оператор, поступило 108 млн.руб. или 90% от общего объема начислений.

Всего с начала сборов на специальные счета перечислено 465 млн.руб. взносов на капитальный ремонт, 30 млн.руб. процентов на остаток на счете, 5,9 млн. руб. субсидий в виде государственной поддержки.

Направлено на финансирование работ по капитальному ремонту 68 млн.руб., в том числе в 2024 году 9,5 млн.руб. На конец отчетного периода остаток на специальных счетах составляет 434 млн. руб.

2.3. Осуществление функций технического заказчика

В целях реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор обеспечивает оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов Тюменской области в рамках утвержденных краткосрочных трехлетних планов реализации региональной программы капитального ремонта.

Региональным оператором выполняются функции технического заказчика по всем муниципальным образованиям Тюменской области:

- привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту;
- заключение договоров с подрядными организациями на проведение капитального ремонта общего имущества;
- осуществление проверок проектной документации на соответствие заданию на проектирование;
- утверждение проектной документации;
- выполнение функций по строительному контролю (согласование календарного графика производства работ, осуществление контроля: исполнения подрядной организацией календарных графиков производства работ, качества оказания услуг и (или) выполнения работ, применения подрядной организацией сертифицированных материалов и конструкций, соответствия видов и объемов оказываемых услуг и (или) выполненных работ, утвержденной в установленном порядке проектной документации, осуществляет, проводит приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации).

В Тюменской области завершена реализация трехлетних краткосрочных планов региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2015-2017 гг., 2018-2020, 2021-2023 гг.

В рамках реализации краткосрочных планов отремонтировано:

2015-2017 гг. - 4088 конструктивных элементов / 1473 многоквартирных дома / 20 муниципальных образований;

2018-2020 гг. - 6302 конструктивных элемента / 2361 многоквартирный дом / 26 муниципальных образований.

2021-2023 гг. - 4179 конструктивных элемента / 1696 многоквартирных домов / 26 муниципальных образований.

Плановые показатели краткосрочных планов региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2015-2017 гг., 2018-2020 гг., 2021-2023 гг. выполнены на 100%.

С 01.01.2024 начата реализация четвертого трехлетнего краткосрочного плана капитального ремонта 2024-2026 гг.

В соответствии с краткосрочным планом в 2024 году (программа, подпрограмма) выполнено 762 вида работ и услуг в 637 многоквартирных домах в 9 муниципальных образованиях (Приложение 1). Плановые показатели в рамках региональной программы и подпрограммы на 2024 год выполнены на 100%.

В рамках реализации краткосрочного плана региональной программы на 2025 год (программа, подпрограмма) запланировано выполнить 1862 вида работ и услуг в 1134 многоквартирных домах в 11 муниципальных образованиях (Приложение 2).

В рамках реализации краткосрочного плана региональной программы на 2026 год (программа, подпрограмма) запланировано выполнить 664 вида работ и услуг в 536 многоквартирных домах в 10 муниципальных образованиях (Приложение 3).

На 01.01.2025 уже заключены договоры на проведение строительно-монтажных работ по 548 конструктивным элементам (25,93% от планового

показателя 2025 года), 112 конструктивных элемента находятся в процессе ремонта, завершены строительно-монтажные работы по 217 конструктивным элементам.

Всего на 01.01.2025 в рамках реализации программы капитального ремонта отремонтирован 15 331 конструктивный элемент в 3 567 многоквартирных домах, что позволило улучшить условия проживания более 547 тыс. граждан (Приложение 4). Общая площадь отремонтированных МКД – более 16,45 млн. кв. м.

2.4. Обеспечение финансирования капитального ремонта

В целях обеспечения финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области Фондом в текущем режиме осуществляется:

- анализ поступлений и собираемости взносов на капитальный ремонт, прогноз и планирование поступлений средств собственников;

- анализ наличия и движения средств собственников, доходов от размещения денежных средств, находящихся на счете регионального оператора;

- анализ краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества на текущий период (в целях планирования и обеспечения своевременной оплаты за фактически выполненные объемы работ);

- финансирование оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах как за счет средств регионального оператора.

Объем финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах растет:

2015-2017 гг. - 3 140,5 млн. руб.;

2018-2020 гг. - 5 450 млн. руб.;

2021-2023 гг. - 9 646 млн. руб.

2.5. Иные направления деятельности

Региональным оператором в 2024 году проведена следующая работа:

- обеспечено информирование собственников, органов местного самоуправления о сроках, перечне, объеме, стоимости, источниках финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов при внесении изменений в краткосрочный план посредством размещения информации на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в официальном печатном издании Тюменской области (газета «Тюменская область сегодня»);

- осуществлено наполнение государственной информационной системы Тюменской области «Автоматизированная информационная система «Мониторинг жилищного фонда Тюменской области», государственной информационной системы «ГИС ЖКХ» данными о проведении капитального ремонта в соответствии с приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой

предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- проведено 532 электронных аукциона в целях заключения договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

- заключено 179 договоров с подрядными организациями по результатам электронных аукционов на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

- проведен зачет стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту по 4 многоквартирным домам на сумму 2,021 млн. руб.;

- организована комиссионная приемка разработанной подрядными организациями проектной документации на капитальный ремонт 935 конструктивов;

- организована комиссионная приемка строительно-монтажных работ по капитальному ремонту 217 конструктивов;

- проведена 241 комиссия в целях определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ);

- в рамках постановления Правительства Тюменской области № 380-п приняты решения о проведении капитального ремонта по 3 МКД:

- р-н. Бердюжский, с. Бердюжье, ул. Чкалова, д. 89 (крыша);

- р-н. Ишимский, п. Дом Отдыха, д. 24 (фасад);

- р-н. Ярково, с. Ярково, ул. 30 лет Победы, д. 19 (крыша),

- в целях ликвидации последствий ЧС (аварий) на сумму 1,97 млн.руб.

- рассмотрено 2200 обращений граждан.

Региональный оператор согласно пункту 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ. в том числе в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Согласно типовым условиям заключаемых договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов:

- подрядная организация обязуется обеспечить своевременное устранение недостатков, выявленных при производстве, приемке работ и в течение гарантийного срока;

- гарантии качества распространяются на все материалы, оборудование, конструктивные элементы и работы, выполненные по договору;

- срок гарантии составляет 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома (гарантийный срок на смонтированное оборудование соответствует гарантийному сроку, установленному его производителем, но не менее 1 года);

- если в период гарантийной срока обнаружатся недостатки на основании обращения управляющей организации либо собственников помещений в многоквартирном доме, их устранение осуществляется подрядчиком за свой счет, в разумный срок.

Вместе с тем, есть случаи уклонения подрядных организаций от исполнения гарантийных обязательств, предусмотренных договором, и от оперативного устранения выявленных недостатков

В 2024 году в судебном порядке с подрядных организаций, страховых компаний и саморегулируемых организаций взыскано 2 100 225,45 руб. в связи с ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных договором о проведении капитального ремонта.

Вынесено 3 судебных решения об обязанности выполнить гарантийные обязательства и устранить выявленные недостатки работ.

Решения направлены на обеспечение принудительного исполнения в Федеральную службу судебных приставов.

3. МЕРЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА РЕАЛИЗАЦИЮ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1. С 01.01.2024 Фонд единолично выполняет функции технического заказчика по всем муниципальным образованиям Тюменской области.

2. По результатам информационной работы, проводимой с подрядными организациями, в реестр квалифицированных подрядных организаций (далее – Реестр) включены 305 организаций, оказывающих услуги и (или) выполняющие работы по капитальному ремонту, в том числе:

49 – по замене лифтового оборудования;

108 – по прочим строительно-монтажным работам;

126 – по проведению технического обследования, разработке проектной документации.

3. Ведется работа по привлечению подрядных организаций, включенных в Реестр, к заключению договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных работ путем создания благоприятных условий для работы, в том числе с 2025 года:

- снижение размера обеспечения по договору с 10% до 1% от начальной максимальной цены договора;

- возможность получения аванса до 30% в течение 9 рабочих дней;

- возможность промежуточных оплат до 70% и окончательной в течение 10 рабочих дней;

- пересмотр предельной стоимости при корректировке размера минимального взноса с учетом индекса потребительских цен в Тюменской области.

4. На постоянной основе осуществляется контроль за проведением конкурсных процедур в соответствии с Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615.

5. В 2024 году обеспечено заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ в отношении 100 конструктивных элементов (разработка проектной документации), 524 конструктивных элементов (строительно-монтажные работы), запланированных к исполнению в 2025 году, в целях своевременного завершения работ согласно установленным срокам.

В 2025 году планируется работа по заключению договоров на перспективу - на 2026 год.

5. За 2024 год при проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения в многоквартирных домах установлено 66 фактов воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту, в том числе:

18 - г. Тюмень;

31 - г. Тобольск;

17 - муниципальные районы Тюменской области.

Воспрепятствование доступа к общему имуществу многоквартирного дома в помещения, не являющиеся общим имуществом, приводит к переносу сроков проведения работ по капитальному ремонту на более поздний период, либо расторжению договора на проведение капитального ремонта, что в свою очередь нарушает сроки проведения капитального ремонта, а также срыву исполнения краткосрочных планов.

23.12.2024 внесены изменения в Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, утвержденный постановлением Правительства Тюменской области от 31.03.2023 № 167-п.

В соответствии с п. 3.1 ГОСТ Р 56535-2015, комплекс работ (услуг), включенных в план работ и проводимых в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей многоквартирного дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ не превышает 30% от ремонтируемого имущества является текущим ремонтом.

Учитывая, что в большинстве случаев при проведении капитального ремонта инженерных систем многоквартирных домов собственники отказывают в предоставлении доступа к общему имуществу (стоякам), то замена конструктивных элементов (стояков) происходит не более чем на 30% от их общего объема.

Таким образом, работы по замене стояков и их оплата должны производиться в рамках текущего ремонта и за счет соответствующих средств.

8. В целях контроля за выполнением краткосрочных планов организованы:

- еженедельные совещания регионального оператора, Департамента ЖКХ, заместителя Губернатора Тюменской области;
- на постоянной основе организовано взаимодействие с Администрациями муниципальных образований субъекта;
- совещания регионального оператора с подрядными организациями.

2. ЗАДАЧИ НА 2025 ГОД

1. Вступить в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, а также в члены Союза СРОП «Западная Сибирь» в целях организации работы по инженерно-техническому проектированию сотрудниками проектного отдела, образованного в составе Фонда в 2024 году.

2. Продолжить работу по развитию (модернизации) государственной автоматизированной информационной системы «Мониторинг жилищного фонда Тюменской области» для нужд регионального оператора.

Обеспечить разработку и направление технического задания в Департамент информатизации Тюменской области для подготовки финансово-экономического обоснования и заключения государственного контракта.

3. Обеспечить реализацию дорожной карты по усилению мер по борьбе с задолженностью по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области (по управлению задолженностью), предусматривающей:

- взыскание задолженности на основании критериев приоритетности ведения претензионно-исковой работы, для обеспечения максимальной результативности и возврата задолженности:

приоритет периода задолженности:

а) возникшая по 31.12.2022 – 1 категория (наивысший приоритет);

б) возникшая с 01.01.2023 по 01.01.2024 – 2 категория;

в) возникшая с 01.01.2024 – 3 категория (низкий приоритет, в том числе текущая задолженность);

- взыскание задолженности с учетом установления ежемесячных нормативных показателей по обращениям в суды:

заявления о выдаче судебного приказа (суды общей юрисдикции) – 1780 шт.;

исковые заявления (суды общей юрисдикции) – 30 шт.;

заявления о выдаче судебного приказа / претензии в адрес юридических лиц (Арбитражный суд) – 40 шт.;

при этом: общая сумма требований – 15 млн. руб.;

- мероприятия по повышению показателя собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов с владельцев кладовых и паркингов.

4. Организовать реализацию мероприятий, направленных на усиление внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в рамках капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в целях содействия переходу населения с газовых плит на электроплиты и снижения рисков, связанных с использованием газового оборудования в бытовых целях.

5. Совместно с Администрацией города Тюмени в рамках комплекса мероприятий по повышению туристической и инвестиционной привлекательности региона начать реализацию 1 этапа проекта по капитальному ремонту фасадов и крыш 10 многоквартирных домов, расположенных на «гостевых улицах» областной столицы.

6. Обеспечить актуализацию размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, а также минимального размера взноса на капитальный ремонт с учетом изменения индекса потребительских цен, установленного в Тюменской области.

7. Обеспечение выполнения объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в установленные сроки согласно утвержденному краткосрочному плану региональной программы.

8. Усилить контроль за качеством оказываемых услуг, выполняемых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.