



Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской
области»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
за 2022 год



Тюмень

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.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждена распоряжением Правительства Тюменской области.

Дата утверждения действующей редакции региональной программы капитального ремонта: 20.12.2022г. №1314-рп «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015– 2053 годы».

Срок действия региональной программы 32 года.

Программа насчитывает 7580 многоквартирных домов, расположенных в Тюменской области, из них формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора 6 999 домов, 539 — на специальных счетах, у 42-х домов, включенных при актуализации программы в августе и декабре 2022г., обязанность по уплате взносов не наступила.

Количество жителей, проживающих в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта - 955,46 тыс. человек. Общая площадь многоквартирных домов Тюменской области составляет 37 356,73 тыс. кв. метров, из них площадь «котловых» домов 31905,65 тыс. кв. метров.

Всего с начала сборов собственниками помещений в многоквартирных домах собрано 14,5 млрд. руб. (уровень собираемости взносов на капитальный ремонт 98%). Общий объем средств, направленных с 2015 года на финансирование работ (услуг) общего имущества в многоквартирных домах 15,6 млрд.руб., в том числе 1,5 млрд.руб. -за счет средств областного бюджета.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор осуществляет оказание услуг/выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов Тюменской области в рамках утвержденных краткосрочных планов региональной программы капитального ремонта.



1. Реализация краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

-аккумулятивное вносов 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 2022 году объем поступивших на счет регионального оператора взносов на капитальный ремонт составил 2 241 млн.руб. (на 192 млн. руб. больше, чем в 2021 году). Уровень собираемости взносов 101%. Показатель сопоставим с данными предыдущего отчетного периода.

Кроме того, собственниками помещений уплачены пени в размере 20,7 млн. руб., предоставлена из областного бюджета государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в размере 97,1 млн.руб., получено 179 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 145 млн.руб., больше на 20%, чем в 2021 году. При смене способа формирования фонда со специальных счетов на счет регионального оператора поступило 24 млн. руб., на 34% меньше, чем в предыдущем отчетном периоде.

Поступившие средства фонда направляются на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту. За период 2022 года направлено на финансирование работ по капитальному ремонту 810 многоквартирных домов 3 879 млн.руб. Остаток средств на счете регионального оператора на начало 2023 года - 1 234 млн.руб.

Совокупная задолженность по итогам отчетного периода составила 372 млн. руб., в том числе по счетам регионального оператора 211 млн.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.

Актуализация базы данных при включении многоквартирных домов в перечень домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется при получении необходимой информации от подразделений Регионального оператора (выписки из Росреестра, договора-купли продажи, договора о формировании фонда капитального ремонта и иных документов, являющихся основанием для начислений взносов на капитальный ремонт) путем направления в адрес ОАО «ТРИЦ» указания о внесении необходимых изменений в базу данных по лицевым счетам по помещениям.



Актуализация сведений по лицевым счетам осуществляется на постоянной основе, ежемесячно при получении отчета по сбору и перечислению взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, предоставляемого ОАО «ТРИЦ», в разрезе многоквартирного дома, по собственнику, по типу собственности и иным параметрам, в следующих случаях:

- при направлении обращения собственника в адрес Регионального оператора;
- при выявлении отсутствия начислений по лицевому счету;
- при обнаружении фактов нарушения учета взносов по отражению поступлений взносов на капитальный ремонт на лицевом счете каждого собственника;
- при прекращении права собственности у объекта учета;
- при осуществлении мониторинга задолженности в целях оперативного принятия решений по ее взысканию/реструктуризации.

В 2022 году Фондом проведен сравнительный анализ площадей в разрезе многоквартирных домов, выявлены отклонения баз данных биллинга и АИС «Мониторинг жилищного фонда Тюменской области», направлены запросы в ЕГРН по зданию и помещению, а также в организации, осуществляющие управление многоквартирными домами.

Кроме того, в течение отчетного периода региональным оператором направлены обращения в органы местного самоуправления о предоставлении сведений о регистрации права собственности и/или сведения технических паспортов об объекте недвижимости по перечню МКД, в рамках реализации статьи 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015, согласно требованиям которого органы местного самоуправления проводят на территории муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии с законом считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения, о которых могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В результате взаимодействия на основании полученной информации скорректированы начисления. Региональным оператором разработана листовка-обращение собственникам о необходимости уведомить Фонд в случае возможного отсутствия в платежном документе сведений о начислении взноса на капитальный ремонт на квартиру или нежилое помещение (в том числе кладовка, паркинг, машино-место, подземный гараж или офисное помещение).

Фонд проводит претензионно-исковую работу в отношении должников по уплате взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов.

В 2022 году Фондом направлено 37 290 запросов в Росреестр и получено 37 666 ответов, из них 26 579 в целях претензионно-исковой работы.



Претензионно-исковая работа защищает интересы добросовестных собственников, своевременно уплачивающих взносы.

01.10.2022 года завершилось действие моратория на начисление пеней за неоплату жилищно-коммунальных услуг и взыскание долгов с неплательщиков, введенного Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497. Мораторий запрещал начислять пени на задолженность по жилищно-коммунальным услугам, возникшую до 1 апреля 2022 года, и осуществлять исполнительное производство в виде списания с банковского счёта гражданина средств для погашения по исполнительному листу или судебному приказу по требованиям, возникшим до введения моратория.

В период действия моратория пени начислялись только на сумму долга, образовавшуюся с апреля по сентябрь. С 01.10.2022 все меры по борьбе с должниками возобновлены, региональный оператор начисляет пени и взыскивает долги, накопившиеся у собственников помещений в многоквартирных домах. Неплательщики взносов не только погашают свои долги, оплачивают пени, но и также несут дополнительные расходы по оплате государственной пошлины и иных судебных расходов.

В целях сокращения задолженности силами Фонда проводятся следующие мероприятия:

- досудебное уведомление собственников, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт путем размещения на оборотной стороне квитанции информации о начале ведения претензионно-исковой деятельности;

- в отношении должников - физических лиц: подготовка и направление в судебные органы заявлений о выдаче судебного приказа, а также подача исковых заявлений по результатам отмены судебных приказов;

- в отношении должников - юридических лиц: направление в адрес должников претензий о необходимости погашения задолженности. В случае отсутствия погашения досудебных требований Фонда, направление в суд исковых заявлений о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт;

- направление вступивших в силу судебных актов на принудительное исполнение в Федеральную службу судебных приставов либо в кредитные учреждения;

- включение строки "взнос на капитальный ремонт" в единую квитанцию на оплату коммунальных платежей.

В 2022 году продолжена работа по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт как с физических лиц, так и с юридических лиц. Ведение претензионно-исковой работы в 2022 году повлияло на увеличение показателя собираемости взносов на капитальный ремонт. Так, в отчетном периоде взыскано (получены судебные акты) по состоянию на 01.01.2023г. более 113 млн. руб. суммы задолженности, более 20 млн. руб. суммы пени, направлено претензий по уплате задолженности на сумму более 12 млн. руб.; подано в суды 22 225 заявлений о взыскании



задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на сумму более 175 млн. руб.

На исполнении в УФССП на территории субъектов Российской Федерации направлено на исполнение 8254 исполнительных документа на общую сумму более 49 млн. руб. С целью обеспечения эффективности взыскания задолженности исполнительные документы также направляются в кредитное учреждение. За отчетный период направлено на исполнение 13612 исполнительных документов на общую сумму более 52 млн. руб.

Следует отметить, что пени и штрафы не начисляются тем, кто принимает участие в специальной военной операции, и членам их семей. Данная норма носит заявительный характер. Согласно федеральному закону от 14.03.2022 № 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", граждане Российской Федерации, заключившие контракт о прохождении военной службы в связи с призывом на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, и члены их семей до прекращения действия указанного контракта освобождаются от начисления пеней в случае несвоевременного и (или) неполного внесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, в порядке, предусмотренном высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации.

-открытие специальных счетов на свое имя и совершение по ним операций

539 многоквартирных домов формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, из них в 77-ми домах владельцем специального счета является региональный оператор:

- 76 специальных счетов, находящихся в г. Тюмени, открыты в ПАО "Сбербанк России"(43 счета) и в ПАО Банк ВТБ (33 счета);

- 1 специальный счет в г. Тобольске открыт в ПАО "Сбербанк России".

В течение года количество специальных счетов, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, увеличилось на 20% (с 64 на начало отчетного периода до 77 на конец отчетного периода). При этом следует отметить, что отсутствие перечислений средств предыдущими владельцами специальных счетов вследствие смены/ликвидации управляющих организаций, влияют на снижение показателя собираемости.

В отчетном периоде на специальные счета, владельцем которых является региональный оператор, поступило 100 млн.руб., или порядка 89% от общего объема начислений. Всего с начала сборов на специальные счета перечислено 329 млн.руб. взносов на капитальный ремонт, 18 млн.руб. процентов на остаток на счете, 3,9 млн. руб. субсидий в виде государственной поддержки. Направлено на финансирование работ по



капитальному ремонту 23 млн.руб., в том числе в 2022 году 10,85 млн.руб. На конец отчетного периода остаток на специальных счетах составляет 324 млн. руб.

В 2022 году специалистами Фонда актуализирована начисляемая площадь помещений по специальным счетам в соответствии с электронным паспортом многоквартирного дома. Совместно с управляющими организациями проведена выверка площадей помещений в многоквартирных домах, произведена корректировка сведений на портале ГИС ЖКХ, и организована загрузка информации о размере фондов капитального ремонта в Систему.

В соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 576-п Фондом осуществляются проверки целевого расходования денежных средств со специальных счетов, владельцами которых являются ТСЖ, ТСН и управляющие организации.

В отчетном году специалистами Фонда проведено 30 плановых проверок и 1 внеплановая проверка целевого расходования денежных средств со специальных счетов, владельцами которых являются ТСЖ, ТСН и управляющие организации. По результатам проверок оставлены акты. Сведения о фактах, усматривающих признаки правонарушения, и подтверждающие документы направляются в Государственную жилищную инспекцию Тюменской области.

Основные замечания, выявляемые в ходе проведения проверок:

- в нарушение ст.177 ЖК РФ производятся расходные операции со специального счета по оплате комиссионного вознаграждения банка;
- при принятии решения о проведении капитального ремонта, собственниками в протоколе утверждается виды работ, отличные от перечня, утвержденного в статье 166 ЖК РФ, постановлении Правительства Тюменской области от 14.04.2014 №156-п, распоряжении Правительства Тюменской области от 15.12.2014 №2224-рп;
- при проведении капитального ремонта в более ранний период, по отношению к срокам, утвержденным региональной программой капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Тюменской области, не исполняются требования постановления Правительства Тюменской области от 12.12.2014 №640-п в части переноса сроков;
- в нарушении требований ч. 4.1 ст.170 ЖК РФ, при принятии решения о проведении капитального ремонта в более ранние сроки, денежных средств на специальном счете недостаточно для финансирования капитального ремонта;
- при размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите, к проверке не предоставляются протоколы собственников о принятии данного решения;
- при контроле поступления денежных средств на специальный счет, выявлены зачисления на специальный счет со счета ТСЖ, ТСН, УК общими суммами;



- выявлены случаи оплаты работ (услуг) в размере большем, чем предусмотрено договором.

- осуществление функций технического заказчика

Региональным оператором выполняются функции технического заказчика по всем муниципальным образованиям Тюменской области, за исключением г. Тюмени:

- организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 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).

Также за Фондом закреплена обязанность после подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ передачи лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров подряда, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

В Тюменской области завершена реализация трехлетних краткосрочных планов региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2015-2017 и 2018-2020 годов.

В рамках реализации краткосрочного плана 2015-2017гг. отремонтировано 4088 конструктивных элементов в 1473 многоквартирных домах в 20 муниципальных образованиях.

В рамках реализации краткосрочного плана 2018-2020гг. отремонтировано 6302 конструктивных элемента в 2361 многоквартирном доме в 26 муниципальных образованиях.



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

В 2021 году в Тюменской области начата реализация 2-ух трехлетних краткосрочных планов капитального ремонта 2021-2023 (по региональной программе и подпрограмме).

В рамках реализации краткосрочного плана на 2021 год (программа, подпрограмма) запланировано выполнить 2194 вида работ и услуг в 1546 многоквартирных домах в 26 муниципальных образованиях (*Приложение 1*). Плановые показатели в рамках региональной программы и подпрограммы на 2021 год выполнены на 100% (*Приложение 2*).

В краткосрочный план региональной программы на 2022 год (программа, подпрограмма) включены 1123 вида работ и услуг в 810 многоквартирных домах в 16 муниципальных образованиях (*Приложение 3*). Плановые показатели в рамках региональной программы и подпрограммы на 2022 год выполнены на 100% (*Приложение 4*).

В рамках реализации краткосрочного плана региональной программы на 2023 год (программа, подпрограмма) запланировано выполнить 1148 видов работ и услуг в 765 многоквартирных домах в 21 муниципальном образовании (*Приложение 5*).

На 01.01.2023г. заключены договоры на проведение строительно-монтажных работ по 1002 конструктивным элементам (93% от планового показателя), 933 конструктивных элемента находятся в процессе ремонта (из них 627 в г.Тюмень), завершены строительно-монтажные работы по 69 конструктивным элементам.

На 01.01.2023г. в целом в рамках реализации программы капитального ремонта отремонтировано 13707 конструктивных элементов в 5384 многоквартирных домах, что позволило улучшить качество проживания свыше 506 тыс. граждан (*Приложение 6*). Общая площадь отремонтированных МКД – более 14,7 млн. кв. м.

Региональным оператором в 2022 году проведена следующая работа:

- направлены собственникам, органам местного самоуправления предложения о сроке, перечне, объёме, стоимости, источниках финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в случае внесения изменений в краткосрочный план;

- осуществлен контроль проведения 146 конкурсных процедур, проводимых в рамках заключения договоров на оказание услуг/ выполнение работ, а также формирование аукционной документации на электронной площадке «Сбербанк- АСТ» по 141 электронным аукционам;

- 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 по 468 договорам, 1554 дополнительным соглашениям, 1625 актам приемки выполненных работ. Также в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг жилищного фонда Тюменской области» размещены фотоматериалы о выполнении капитального ремонта в многоквартирных домах;

- заключено 468 договоров на сумму 6 334 млн.руб., заключено дополнительных соглашений к договорам – 1 562 шт.;

- сотрудники Фонда приняли участие в работе 77 комиссий по предварительному отбору подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Тюменской области;

- проведен зачет стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту по 4 многоквартирным домам на сумму 2,24 млн. руб.;

- согласовано, подписано 2030 договоров/дополнительных соглашений по проведению работ/услуг по капитальному ремонту;

- проведено 423 проверки проектной (рабочей) документации объектов капитального ремонта (графической части) и 5697 проверок сметной документации;

- принято участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту по 1699 конструктивам;

- организованы комиссии по невозможности оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и осуществлен выезд для установления фактов воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ; создано 241 комиссии;

- в рамках постановления Правительства Тюменской области № 380-п рассмотрено 177 комплектов документов по 97 многоквартирным домам, приняты решения о проведении капитального ремонта по 62 конструктивным элементам и 13 разработкам проектной документации в целях ликвидации последствий ЧС (аварий) на сумму 143,33 млн.руб. Всего с учетом обязательств по решениям 2021 года оплачено работ (услуг) на 151,80 млн.руб.;

- подрядным организациям оказано 740 консультаций по составлению смет;

- рассмотрено 2674 обращения граждан;

- проведены плановые и внеплановые проверки технического заказчика г.Тюмени и подрядных организаций, выполняющих работы по капитальному ремонту.

Основные замечания, выявленные в ходе проведения проверки технического заказчика:

- отсутствие систематического контроля за подрядными организациями в части наличия на объектах и ведением журналов производства работ;



- отсутствие систематического контроля за технологией и качеством выполнения работ;

- отсутствие контроля за предоставление со стороны подрядчиков надлежащим образом оформленной отчетной документации, что приводит к выявлению замечаний к оформлению и ведению исполнительной документации;

- отсутствие контроля за своевременной уборкой территорий и объектов проведения работ от строительного мусора и демонтированного оборудования и т.д.

Результатом проведения проверок подрядных организаций явилось устранение замечаний:

- выявленных в ходе производства работ в части примененных технологий, материалов и качества выполняемых работ;

- при проверке сметной документации на предмет правильности применения расценок и индексов;

- при проверке проектной документации на предмет соответствия принятых проектных решений действующей нормативной документации.

Кроме того, для своевременного исполнения краткосрочных планов реализации региональной программы региональным оператором проведена следующая работа:

- откорректированы рекомендуемые формы договоров на оказание услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и дополнительных соглашений к ним.

В целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», договором на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома при нарушении договорных обязательств к подрядным организациям применяются штрафные санкции. Так, региональным оператором взысканы в судебном порядке штрафы за одностороннее расторжение договора в размере 4,420 млн. руб. На рассмотрении Арбитражных судов находятся иски о взыскании штрафа с подрядных организаций за одностороннее расторжение договора на общую сумму 11,7 млн. руб. Кроме того, в отчетном периоде в судебном порядке с подрядных организаций взысканы штрафы в связи с ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных договором о проведении капитального ремонта (отсутствие на объекте работ журнала производства работ, отсутствие информационного стенда) на общую сумму 65 тыс. руб.

С целью защиты имущественных интересов подрядных организаций, а также собственников помещений в процессе проведения капитального ремонта, неотъемлемой частью договора подряда является заключение договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков. Страхование строительно-монтажных работ позволяет на всех этапах проведения капитального ремонта не только компенсировать подрядчику



возможные непредвиденные убытки и организовать непрерывный процесс производства за счет их возмещения. Сумма страховых возмещений собственникам помещений в 2022 году составила 3,1 млн. руб.

Ранее судебными органами производилось взыскание ущерба, причиненного собственникам при проведении капитального ремонта с регионального оператора, который в свою очередь взыскивал с подрядной организации убытки, причиненные ненадлежащим исполнением обязательств по договору (в 2021 году - 16 решений судебных органов на сумму 2,4 млн.руб., сумма возмещения подрядной организацией с учетом досудебного урегулирования споров – 460 тыс. руб.).

В 2022 году Фондом поданы 6 заявлений в УФАС о включении подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций. По 5 заявлениям, требования о включении подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций удовлетворены. Заключено 3 соглашения о расторжении договора. Направлено 4 уведомления Подрядчику о расторжении договора в одностороннем порядке. Обеспечено участие в 29 заседаниях Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области.

Обеспечено участие в 218 судебных заседаниях по искам Регионального оператора к подрядным организациям в рамках исполнения договора на оказание услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственникам помещений (юридические лица) о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, а также по искам к Региональному оператору о возмещении ущерба, причиненного собственникам помещений при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Фондом подготовлено и направлено в адрес страховых компаний 91 уведомление о наступлении страхового случая.

-обеспечение финансирования капитального ремонта

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

- анализ оценки финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта общего имущества;
- анализ краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества на текущий период (для обеспечения своевременной оплаты за фактически выполненные объемы работ);
- 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;



- проверка заявок и финансирование выполненных работ/ услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД как за счет средств регионального оператора, так и за счет государственной поддержки, предоставленной в форме субсидий из бюджета Тюменской области.

Необходимо отметить, что финансирование капитального ремонта многоквартирных домов постоянно увеличивается, так в рамках плана 2015-2017 гг. профинансировано работ/услуг на сумму – 3 140,5 млн. руб., в рамках плана 2018-2020 гг. - 5 450 млн. руб., в 2021-2023 профинансировано работ/услуг на сумму 7 041 млн. руб.

С целью снижения финансовой нагрузки на подрядные организации, в договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов включено условие выплаты авансового платежа. В 2022 году авансированием работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов воспользовалось 32 подрядных организаций (на сумму 393 млн. руб.) по 93 заключенным Договорам на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (323 конструктивных элементов, 11 видов работ).

- взаимодействие с органами государственной власти субъекта и органами местного самоуправления

Региональным оператором в 2022 году подготовлены предложения по совершенствованию действующего регионального законодательства в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в частности:

- направлены предложения по внесению изменений в действующий нормативно правовой акт: 466-п в части уточнения способов направления собственникам помещений предложений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- направлены предложения к проекту постановления Правительства Тюменской области “О порядке приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома”.

2. Рейтинг Тюменской области среди субъектов Российской Федерации:

В Тюменской области за 12 месяцев 2022 года собрано средств взносов собственников на капитальный ремонт 2661,30 млн. руб. (100,71%, в том числе по специальным счетам). Собираемость взносов более 100% среди регионов Уральского федерального округа (далее - УФО) в Тюменской области, ХМАО и ЯНАО, наименьший процент собираемости в Челябинской области (89,56%) при среднем значении на территории УФО 96,44%. Собираемость взносов выше 100% в 17-ти субъектах Российской Федерации (далее – РФ) при среднем значении показателя 97,01%. Наименьшее



значение показателя собираемости среди субъектов РФ в Республике Ингушетия 30,45%.

Стоимость работ (услуг), завершаемых в отчетном периоде в соответствии с утвержденным краткосрочным планом (планами) в Тюменской области 4 885,76 млн. руб. Запланировано проведение работ в 848-ми многоквартирных домах общей площадью 4 917,77 тыс. м². Количество жителей в многоквартирных домах – 160,17 тыс. чел.

Стоимость работ (услуг), выполнение которых предусмотрено в 2022 году в соответствии с заключенными договорами подряда, составляет 4 691,54 млн. руб. Таким образом, доля стоимости работ (услуг), фактически включенных в договоры подряда, 96,02%. Так, Тюменская область занимает 2-е место в УФО и 43-е место среди субъектов РФ. В 24-х субъектах РФ доля стоимости работ (услуг), фактически включенных в договоры подряда, 100% и более. Максимальное значение, 109,8%, в Еврейской автономной области. Низкие показатели выполнения в Пермском крае 8,92%, в Омской области 17,29% и Курганской областях 22,06 % при среднем 68,58% в УФО и 73,69% в РФ соответственно.

Контрактование по региональному оператору (по котловым МКД) по количеству работ (услуг) в договорах в Тюменской, Свердловской области и ЯНАО 100% (1-е место в УФО и в РФ при среднем 54,06% и 69,52% соответственно). Всего 100% работ (услуг) законтрактовано в 42-х регионах России.

В Тюменской области в отчетном периоде выполнены работы (услуги) по капитальному ремонту в 847 многоквартирных домах, в т.ч. в 1 многоквартирном доме прошлого отчетного периода, на общую сумму 4 327,91 млн. руб. Исполнение краткосрочного плана (по количеству домов) составляет 100% или 99,88% без включения дома прошлого периода, работы по которому выполнены в текущем отчетном периоде. Таким образом, Тюменская область занимает лидирующие позиции при среднем значении показателя в УФО 61,30% и 66,36% в РФ. Низкое значение показателя исполнения плана в Саратовской области - 4,93%.

3. Принятые меры, направленные на реализацию региональной программы:

1. С начала периода реализации краткосрочного плана региональной программы 2021-2023 годов Фонд выполняет функции технического заказчика по всем муниципальным образованиям Тюменской области, кроме г. Тюмени.

2. В реестр квалифицированных подрядных организаций включены 409 организаций, выполняющих работы/услуги по капитальному ремонту, в том числе по замене лифтового оборудования 50 подрядных организаций, 190 организаций на другие строительно-монтажные работы и 163 подрядчика на разработку проектной документации.



3. Разработана методическая документация по применению постановления Правительства РФ от 05.05.2022 №1667 в части изменений существенных условий контракта.

4. Разработаны методические рекомендации по проведению мониторинга жилищного фонда.

5. Разработаны методические рекомендации по проведению техническим заказчиком приемки выполненных работ и оказанных услуг.

6. Организовано обеспечение внутреннего контроля по работе с обращениями граждан на соответствие содержания представляемых сведений согласно действующему законодательству.

7. Проведена проверка соблюдения порядка исполнения операций по переводу денежных средств фонда капитального ремонта при изменении способа формирования фондов капитального ремонта, порядка организации работы по принудительному взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт.

8. Осуществлен контроль проведения конкурсных процедур в соответствии с Положением о закупках товаров, работ, услуг; контроль реализации требований Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 N 615; контроль заключения договоров на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту и дополнительных соглашений к ним на соответствие стоимости, утвержденной краткосрочным планом; контроль соблюдения сроков оплат по договорам на проведение ремонта.

9. Проведена проверка исполнения договоров в части начисления/ списания неустойки при оказании услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. Осуществлен контроль соответствия показателя финансовой устойчивости нормативному.

11. Проведена проверка формирования фонда капитального ремонта объектов муниципальной собственности Тюменского района.

12. Проводятся мероприятия по устранению последствий аварий природного и техногенного характера и чрезвычайных ситуаций 98 конструктивных элементов в многоквартирных домах, расположенных в Абатском, Армизонском, Тюменском, Омутинском, Тобольском, Яковском районах, городах Тюмень, Тобольск, Ишим, Ялуторовск и Заводоуковск.

13. Организована работа по привлечению управляющих организаций к процессу проведения капитального ремонта, в том числе в целях совместного решения вопросов в случае воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту собственниками помещений.

14. В целях контроля за выполнением краткосрочных планов организованы:

- еженедельные совещания регионального оператора, Департамента ЖКХ с главой города Тюмени.

- на постоянной основе совещания с Администрациями муниципальных образований субъекта;



- совещания-семинары регионального оператора с подрядными организациями.

15. Выполнены работы по генерации сведений 1С: Бухгалтерия с банковскими продуктами и АЦК- финансы с целью автоматизации загрузки реестровыми файлами.

16. Осуществлена доработка модуля электронного документооборота в части автоматизации отправки корреспонденции.

17. Автоматизированы процессы интеграции сведений электронных копий документов и размещения актов приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома с приложением КС-3 на Веб-ресурсе: <http://192.168.10.150/> (электронный справочник «ФКР ТО»).

4. Задачи на 2023 год:

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

2. Оптимизация расходов на финансирование работ по капитальному ремонту за счет взносов на капитальный ремонт и средств государственной поддержки.

3. Усиление контроля за качеством оказываемых услуг, выполняемых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

4. Актуализация сведений о площади жилых/нежилых помещений многоквартирных домов, формирующих фонды капитального ремонта счете регионального оператора.

5. Проведение инвентаризации задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт и принятие мер по ее сокращению.

6. Организация информационной и методической работы в целях информирования собственников помещений о проведении капитального ремонта.

