

ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ»
ЗА 2023 ГОД

Цели и задачи некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта Магаданской области»

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта Магаданской области») создана в соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Магаданской области № 1638-ОЗ от 29 июля 2013 года «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области» и постановлением администрации Магаданской области от 18 апреля 2013 года № 340-па «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области».

Согласно Уставу Фонда некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области» его учредителем является министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области (далее – Учредитель). Высшим коллегиальным органом управления Фонда является Правление Фонда. Попечительский совет Фонда является надзорным органом Фонда.

Единоличным исполнительным органом Фонда является генеральный директор, который выбирается на должность на конкурсной основе в порядке, установленном нормативным правовым актом Магаданской области. Правление Фонда и Попечительский совет Фонда действуют на основании Устава Фонда.

Правление Фонда создано Учредителем в составе из 7 человек. Председателем Правления Фонда является министр строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области Усова М.В. За отчетный год состоялось четыре заседания Правления по различным вопросам, определяющим приоритетные направления деятельности Фонда.

Попечительский совет Фонда создан Правительством Магаданской области в составе шести человек. Председателем Попечительского совета является первый заместитель председателя Правительства Магаданской области Бодяев Ю.А. В 2023 году состоялось первое заседание Попечительского совета Фонда по вопросу исполнения краткосрочного плана реализации региональной программы за период 2021-2023 годы.

Целью создания Фонда является формирование средств и имущества для обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области, за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Основными задачами деятельности Фонда являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Магаданской области и (или) местного бюджета;

4) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

5) обеспечение подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и, при необходимости, подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

6) привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;

7) осуществление контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

8) осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

9) организация представления собственникам помещений платежных документов и ведение учета средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

Формирование Фонда капитального ремонта

С 2014 года на территории Магаданской области реализуется региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая рассчитана на 36 лет и на текущий период включает в себя 1 492 многоквартирных дома, из которых:

собственники помещений в 1 456 многоквартирных домах формируют Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

собственники помещений в 29 многоквартирных домах формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцами которых определены УК, ТСЖ, ТСН;

собственники помещений в пяти многоквартирных домах формируют Фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор.

Общая площадь помещений, по которым формируется начисление взносов за капитальный ремонт, составляет 3 395 327,41 м².

По состоянию на 31 декабря 2023 года Фондом сформировано 55 849 лицевого счета по учету взносов собственников помещений многоквартирных домов в информационной системе управления программы капитального ремонта, из них:

физическим лицам – 43 502;

юридическим лицам (включая местное самоуправление) – 12 347.

Распечатка и доставка собственникам помещений платежных документов (счетов) по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, в 2023 году осуществлялась на территории Магаданской области через АО «Почта России».

Прием платежей по взносам от собственников помещений (физических лиц) в многоквартирных домах осуществлялся в 2023 году ПАО «Сбербанк России», «Банк ВТБ», ПАО «Совкомбанк», «Тинькофф Банк», ПАО «Промсвязьбанк», РНКО «Платежный центр» без комиссионного вознаграждения.

АО «Почта России» в 2023 году принимала платежи собственников с комиссией в размере 40 рублей за один платежный документ (счет-квитанцию).

Начисление взносов на капитальный ремонт в 2023 году осуществлялось исходя из минимального размера взноса, установленного Правительством Магаданской области, в размере 11,36 рублей на квадратный метр в месяц.

В 2023 году начислено платежей по взносам (включая пени) на капитальный ремонт 508,47 млн рублей (в 2022 году – 515,46 млн рублей), поступили на счета Фонда 379,66 млн рублей (в 2022 году – 406,24 млн рублей). Уменьшение объема собранных взносов на 26,6 млн рублей связано с изменением способа формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных в пос. Дукат Омсукчанского муниципального округа Магаданской области: переход со счета регионального оператора на специальные счета, владельцем которых является управляющая компания.

Всего за период 2014-2023 годов начислено платежей по взносам на капитальный ремонт 3 701,15 млн рублей. Поступили на счета Фонда платежи по взносам от собственников помещений всего в период 2014-2023 годы в объеме 2 777,78 млн рублей.

В целом по состоянию на 31 декабря 2023 года средний процент собираемости взносов по области составил 84%, на 1 января 2023 года указанный

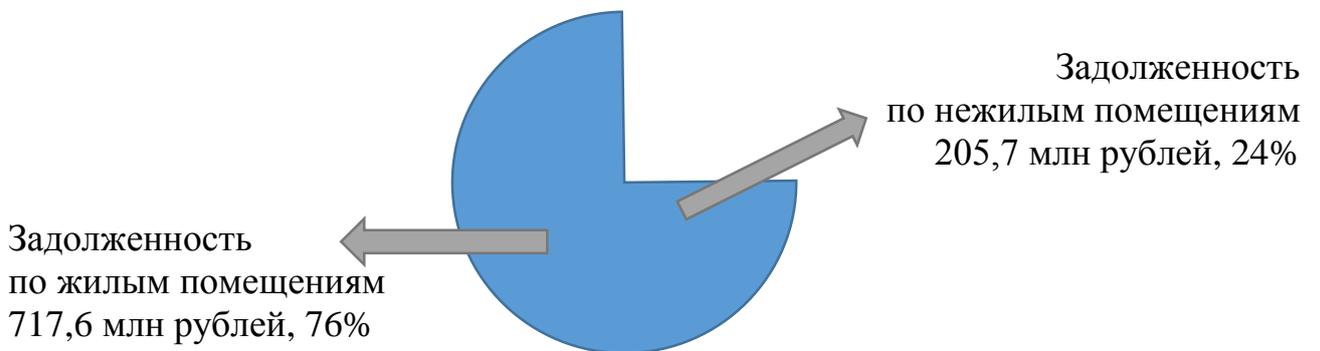
показатель составлял 79%. За отчетный период процент платежной дисциплины увеличился на 5%, что свидетельствует о положительной динамике показателей собираемости взносов и укреплении финансовой дисциплины собственников помещений в многоквартирных домах.

Дебиторская задолженность по взносам на капитальный ремонт на 31 декабря 2023 года составила 923,3 млн рублей, из них пени за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт составляют 195,2 млн рублей.

Наибольший процент собираемости взносов за период 2014-2023 годы (выше средней по области) наблюдается на территории муниципальных образований: Магадан – 80%, Омсукчанский муниципальный округ – 77%, Среднеканский муниципальный округ – 71%.

Наименьший процент собираемости взносов в указанный период наблюдается в муниципальных образованиях: Ягоднинский муниципальный округ – 51%, Ольский муниципальный округ – 64%, Северо-Эвенский муниципальный округ – 67%, Сусуманский муниципальный округ – 64%, Тенькинский муниципальный округ – 65%, Хасынский муниципальный округ – 68%.

Структура общей накопленной за все периоды начислений задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на 31 декабря 2023 года (млн рублей, %):



В 2023 году Фондом приняты следующие меры по снижению задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт:

1) заключение договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с юридическими лицами, являющимися собственниками помещений общего имущества в многоквартирных домах (в 2023 году заключено 93 договора);

2) заключение соглашений с собственниками соглашений о реструктуризации задолженности по взносам на капитальный ремонт (в 2023 году заключено 90 соглашений, из них исполнено в течение 2023 года – 36);

3) направление претензий (ежеквартально) в адрес собственников – юридических лиц о наличии задолженности, включая разъяснения о способах ее погашения (в 2023 году направлено 687 претензий, из них удовлетворены 84);

4) осуществление выездов по месту нахождения должников (юридических лиц);

5) проведение переговоров с работодателями, в случае, если известно место работы должников.

Кроме того, помимо перечисленных выше мер, также Фондом активно практикуется:

предоставление удобных сервисов оплаты взносов на капитальный ремонт для собственников помещений;

популяризация подключения на сайте Фонда сервиса «Личный кабинет», позволяющего собственникам помещений подключить несколько помещений, находящихся во владении одно собственника (квартира, нежилое помещение), оплачивать взносы на капитальный ремонт, а также отслеживать состояние своих лицевого счетов;

разъяснительная работа с собственниками помещений.

По результатам проведенных Фондом мероприятий отмечается положительная динамика погашения собственниками помещений (юридическими/физическими лицами) дебиторской задолженности.

В части ведения судебно-претензионной работы, направленной на взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирных домах, специалистами юридической группы Фонда в 2023 году подано 4 315 заявлений о выдаче судебных приказов/исковых заявлений, претензий в объеме 348,9 млн рублей (в предыдущем году – 504 заявления на 126,8 млн рублей). Таких показателей удалось добиться благодаря увеличению штатной численности (в количестве двух единиц) юридической группы Фонда, а также внедрению модуля «Дебиторская задолженность» в Единую электронную информационную систему Магаданская область. Доступное ЖКХ. Капитальный ремонт.

Вышеуказанные мероприятия позволили специалистам юридической группы в 4 квартале 2023 года формировать документы для представления в судебные органы в автоматизированной системе, что в значительной степени, включая настоящее время, упрощает деятельность Фонда в данном направлении. На принудительное взыскание в финансовые организации, Федеральную службу судебных приставов направлено 3 456 исполнительных документов о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт.

Также в отчетном году Фондом были направлены подрядным организациям 50 претензий на сумму 8,04 млн рублей в связи с нарушением сроков исполнения обязательств по договорам. Во исполнение претензий поступили на счет Фонда штрафы (неустойки) в размере 8,04 млн рублей.

Консультативно-информационная работа с собственниками помещений в многоквартирных домах

Одним из направлений деятельности Фонда является просветительская и информационная работа с собственниками помещений в многоквартирных домах.

С целью взаимодействия с собственниками помещений в многоквартирных домах в Фонде ежедневно в рабочее время сотрудники юридической, производственной, расчетно-кассовой групп осуществляют прием граждан, проводят консультации, выдают справки, принимают заявления и документы. За 2023 год сотрудниками Фонда приняты 1 230 человек. При этом выдано справок об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт 1 100 заявителям, рассмотрено 56 заявлений граждан на возврат взносов на капитальный ремонт, идентифицировано 37 невыясненных платежей (при оплате были указаны некорректные реквизиты), а также на основании обращений граждан были внесены корректировки в лицевые счета помещений, в том числе посредством запросов Фонда в Росреестр в количестве 276 изменений.

В 2022 году в рамках исполнения краткосрочного плана капитального ремонта 2023 года и подготовки краткосрочного плана 2024 года Фондом направлены предложения собственникам помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Осуществлена проверка протоколов общих собраний собственников помещений, поступивших в Фонд по вопросам переноса срока проведения капитального ремонта на более ранний, замены конструктивного элемента. Всего в 2023 году специалисты Фонда отработали более 1 700 письменных, более 12 тысяч телефонных, а также более 200 обращений, которые поступили через социальные сети.

Популярны вопросы, связанные с начислениями и оплатой взносов на капитальный ремонт. Собственники регулярно спрашивают о текущих начислениях, сроках проведения капитального ремонта, сообщают о недочетах, которые проявляются после проведенных работ и устраняются в рамках гарантийных обязательств.

Обращения в официальных аккаунтах Фонда («Одноклассники», «ВКонтакте», «Telegram»), а также заявления, поступающие через портал Гос.услуг – ПОС (платформа обратной связи) постоянно отслеживаются, что позволяет получать обратную связь и совершенствовать рабочие процессы. Кроме того, Фондом налажено тесное взаимодействие с ЦУР (Центр управления регионом), что позволяет оперативно отрабатывать обращения собственников и решать проблемные вопросы.

У жителей Магадана и области есть возможность скачать квитанцию за капитальный ремонт в электронном виде через личный кабинет на Едином портале «Мониторинг Жилищного Фонда», а также можно оформить доставку электронной квитанции на e-mail.

Личный кабинет позволяет проверить реквизиты платежа, узнать способ формирования фонда капитального ремонта своего дома, собранную сумму взносов по дому и общую задолженность. Также можно посмотреть общую информацию о доме, узнать, какие суммы были направлены на проведенный ремонт.

Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирных домах в 2023 году

В 2023 году капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Магаданской области, осуществлялся в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы, утвержденным постановлением Правительства Магаданской области от 25 декабря 2020 года № 937-пп «Об утверждении Краткосрочного плана реализации региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области» на период по 2050 год» на 2021-2023 годы» (далее – краткосрочный план).

В течение 2023 года Фондом в адрес министерства строительства, ЖКХ и энергетики Магаданской области вносились предложения по корректировке краткосрочного плана.

На основании представленных Фондом предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план 2023 года в соответствии с постановлениями Правительства Магаданской области (от 5 апреля 2023 года № 228-пп, от 21 июня 2023 года № 434-пп, от 6 июля 2023 года № 476-пп, от 19 июля 2023 года № 508-пп, от 5 сентября 2023 года № 602-пп, от 4 октября 2023 года № 671-пп, от 22 декабря 2023 года № 913-пп).

Всего в 2023 году краткосрочным планом были предусмотрены работы по проведению капитального ремонта общего имущества в 60 многоквартирных домах по 70 конструктивным элементам с общей плановой стоимостью 677,1 млн рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в рамках реализации краткосрочного плана 2023 года завершены работы по капитальному ремонту в 54 многоквартирных домах по 54 конструктивным элементам, а именно:

капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения проведен в пяти многоквартирных домах;

капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения проведен в одном многоквартирном доме;

капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения проведен в пяти многоквартирных домах;

капитальный ремонт крыш проведен в 41 многоквартирном доме;

капитальный ремонт фасадов проведен в двух многоквартирных домах.

Стоимость выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках краткосрочного плана 2023 года составила 585,7 млн рублей, из них оплачено всего 429,4 млн рублей.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществлялось в 2023 году за счет средств Фонда капитального ремонта в размере 204,1 млн рублей и средств областного бюджета в размере 225,3 млн рублей.

Краткосрочный план реализации региональной программы 2023 года был выполнен на 90%.

В рамках выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Фондом проведены конкурсные процедуры по выбору подрядных организаций.

Для увеличения прозрачности системы капитального ремонта и увеличения разумной конкуренции в области проведения конкурсных процедур, конкурсы на работы по капитальному ремонту размещаются на открытой федеральной электронной площадке «РТС-тендер». Также Фондом осуществляется проверка банковских гарантий, поступающих в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам на выполнение работ по капитальному ремонту и разработку проектно-сметной документации.

По состоянию на 31 декабря 2023 года не были завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в следующих муниципальных образованиях:

Муниципальное образование «Город Магадан»:

ул. Ленина д. 11 – крыша, договор заключен 23 ноября 2023 года, с учетом подготовки проектно-сметной документации, срок окончания работ 1 августа 2024 года;

ул. Ленина д. 11 – фасад, договор заключен 22 декабря 2023 года (ремонт фасада предполагает мокрые процессы, работы будут выполнены в благоприятный период 2024 года), срок окончания 1 сентября 2024 года;

ул. Школьная д. 10 – фасад (в 2023-2024 годах аукцион объявлялся неоднократно, не подано ни одной заявки).

Ольский муниципальный округ:

пос. Балаганное, ул. Советская, д. 90 а – крыша (в 2023 году неоднократно объявлялся аукцион), договор на выполнение работ заключен в 2024 году, срок окончания работ 1 ноября 2024 года;

Северо-Эвенский муниципальный округ:

пос. Эвенск, ул. Кооперативная, д. 21 а, кв. 1-175 – водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ремонт подвальных помещений. Выполнить работы не представилось возможным в связи с нахождением в подвальном помещении большого количества бытового мусора и воды, с учетом данных обстоятельств срок окончания работ 1 июня 2024 года;

пос. Эвенск, ул. Пушкина, д. 23 – водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ремонт подвальных помещений. Выполнить работы не представилось возможным в связи с нахождением в подвальном помещении большого количества бытового мусора и воды, с учетом данных обстоятельств срок окончания работ 1 июня 2024 года.

Финансовое обеспечение деятельности Фонда

В соответствии с Законом Магаданской области от 3 декабря 2021 года № 2655-ОЗ «Об областном бюджете на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов» финансовое обеспечение деятельности Фонда в виде имущественного взноса на 2023 год в размере 66, 3 млн рублей.

Согласно Уставу Фонда смета административно-хозяйственных расходов на осуществление уставной деятельности Фонда на 2022 год утверждена Правлением Фонда на общую сумму 66, 3 млн рублей, в том числе за счет субсидии из областного бюджета 66, 3 млн рублей.

Фактически смета административно-хозяйственных расходов 2022 года исполнена на сумму 66, 3 млн рублей (100%).

По состоянию на 1 января 2024 года штатное расписание Фонда утверждено Правлением Фонда с численностью 34,5 единиц.

Содержание штатных работников Фонда финансировалось за счет имущественного взноса Учредителя, фонд оплаты труда которых в 2023 году составил 36,4 млн рублей.

На основании постановления Правительства Магаданской области от 22 мая 2014 года № 423-пп «Об утверждении Порядка принятия решения о проведении аудита деятельности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором), а также размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и Порядка отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора» 13 мая 2024 года заключен договор с ООО «Аналитическая группа» по итогам открытого конкурса по отбору аудиторской организации для проведения аудиторской проверки ведения бухгалтерского учета и отчетности Фонда за 2023 год.

По результатам проведенной аудиторской проверки ООО «Аналитическая группа» 24 мая 2024 года в адрес Фонда представлен Отчет, который размещен на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.krm49.ru, в единой федеральной централизованной информационной системе в сфере жилищно-коммунального хозяйств ГИС ЖКХ на федеральном ресурсе (федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц).

Во исполнение постановления Магаданской областной Думы седьмого созыва от 28 июля 2023 года № 834 «Об отчете о деятельности некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области» за 2022 год и в целях повышения эффективности деятельности Фонда в 2022 году издан приказ от 13 ноября 2022 года № 36-од «О назначении ответственных лиц» за контроль качества выполняемых работ при проведении капитального ремонта в МКД, за обеспечение своевременного уведомления собственников помещений о необходимости выбора лица, уполномоченного от имени собственников

принимать участие в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по капитальному ремонту общего имущества в МКД, за проведение претензионной работы по взысканию с собственников помещений в МКД задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, за проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений о реализации региональной программы), согласно которому ответственные лица в полном объеме осуществляют действия, указанные в приказе и направленные на улучшение и совершенствование деятельности Фонда.