ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ
ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОД

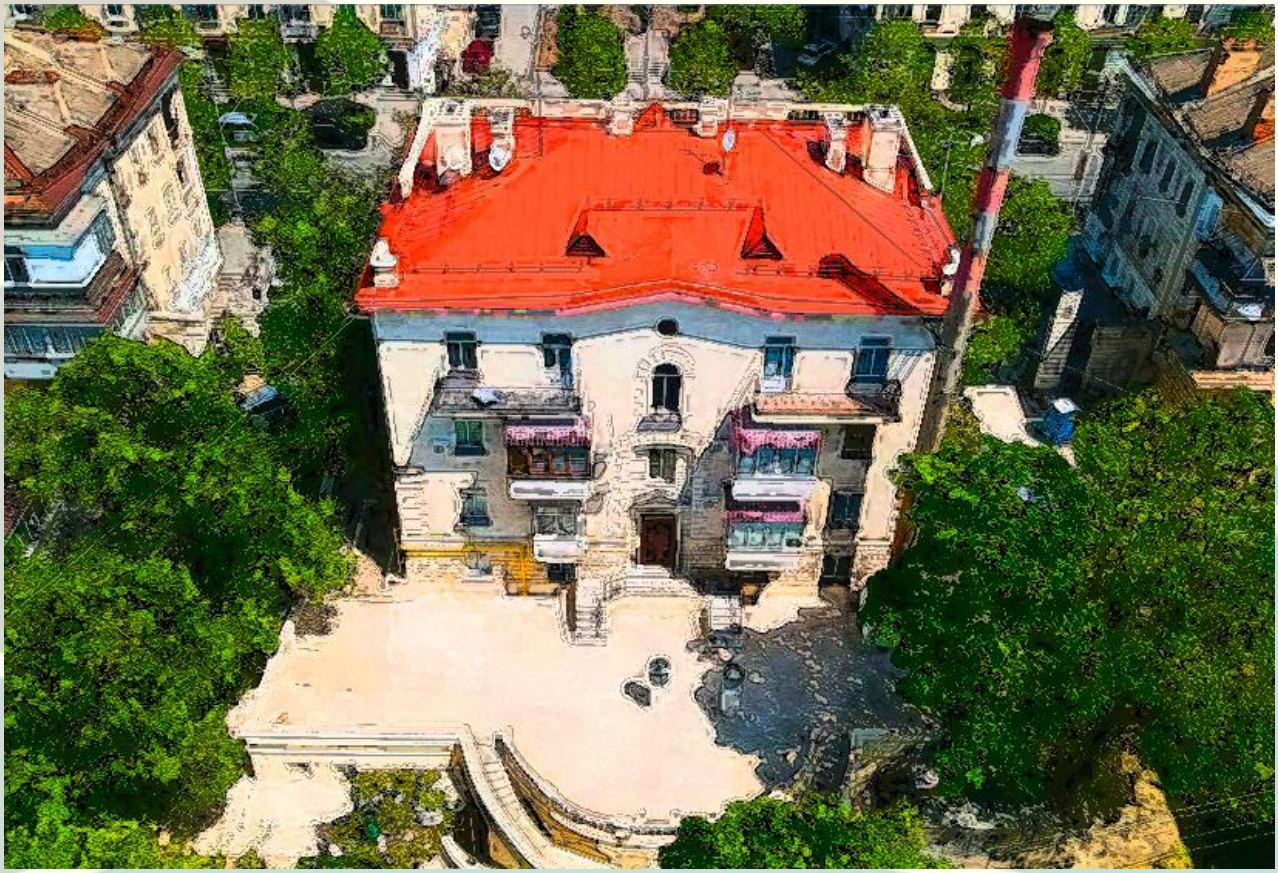


Рисунок 1

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Цели деятельности и задачи Фонда.

2. Аккумулирование взносов

Организация системы учета аккумулирования средств фонда
Организация взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт.
Организация работы со специальными счетами.

3. Осуществление функций технического заказчика работ.

Подготовительная деятельность, направленная на своевременное проведение капитального ремонта.
Привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение соответствующих договоров.
Обеспечение непосредственного оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в 2022 году.

4. Взаимодействие с органами государственной власти города Севастополя.

Участие в формировании и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Севастополе, в том числе краткосрочных планов.
Осуществление мониторинга технического состояния многоквартирных домов города Севастополя.
Участие в формировании нормативно-правовых актов города Севастополя.

5. Финансовая устойчивость регионального оператора

6. Информационно-разъяснительная работа

7. Административно-хозяйственная деятельность Фонда

8. Контроль деятельности Фонда

1. Цели деятельности и задачи Фонда.

Основная цель Фонда капитального ремонта - это улучшение качества жизни граждан, проживающих в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта в городе Севастополе, посредством организации процесса формирования фонда капитального ремонта и выполнения работ.

В рамках основной цели Фонд выполняет следующие задачи:

1. Аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах (далее - МКД), в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда:

1.1. Организация учета средств фонда капитального ремонта.

1.2. Организация взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт.

1.3. 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 регионального оператора в качестве владельца специального счета.

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:

2.1. Подготовительная деятельность, направленная на своевременное проведение капитального ремонта в рамках КСП 2023-2025г.г

2.2. Обеспечение непосредственного оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в 2022 году.

2.3. Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

2.4. Взаимодействие с органами государственной власти города Севастополя и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:

2.4.1 Участие в формировании и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Севастополе и краткосрочных планов реализации региональной программы.

2.4.2 Осуществление в установленном порядке мониторинга технического состояния многоквартирных домов города Севастополя.

2.4.3 Участие в формировании нормативно-правовых актов.

3. Организация информационной работы по вопросам капитального ремонта.

2. Аккумулирование взносов

2.1. Организация системы учета аккумулирования средств фонда.

Фондом организована система учета средств фонда в отношении 3 138 МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта города Севастополя.

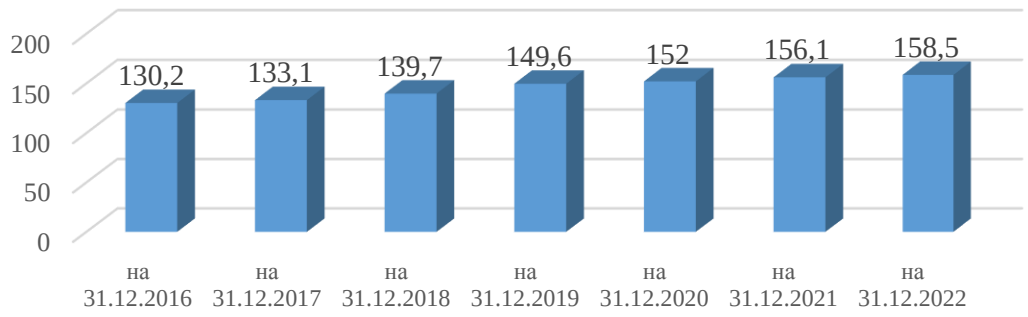
В соответствии со ст. 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуется за счет оплаченных взносов на капитальный ремонт, пеней, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

Учет аккумулирования средств фонда капитального ремонта ведется в разрезе как домов, так и помещений (лицевых счетов), отдельно по собственникам-физическим лицам и собственникам-юридическим лицам при помощи информационно-аналитической системы управления капитального ремонта БСТ.

В 2022 году в целях цифровизации процесса учета фондов продолжена работа по интеграции платежных документов в электронную систему ГИС ЖКХ и личные кабинеты собственников, созданные на базе сайта НКО «ФСКР г. Севастополь» (далее – Фонд, региональный оператор)

По состоянию на 31.12.2022 учет средств фонда осуществляется по 3 138 МКД по 158,5 тыс. лицевым счетам, в том числе:

- физические лица - 148,7 тыс. лицевых счетов или 93,8 %;
- юридические лица – 9,8 тыс. лицевых счетов или 6,2 %.



В целях актуализации данных для начисления взносов на капитальный ремонт ведется постоянная сверка с данными Единого государственного реестра недвижимости и БТИ.

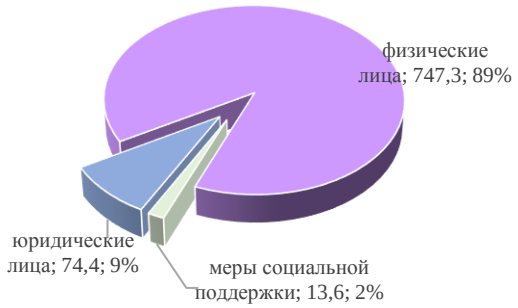
Всем собственникам помещений - физическим лицам во всех многоквартирных домах, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, взносы на капитальный ремонт включаются в единый платежный документ, в состав которого также включены платежи за коммунальные услуги и содержание жилых помещений, что обеспечивает поддержание высокой платёжной дисциплины среди населения города

Севастополя.

Счета для оплаты взносов на капитальный ремонт собственникам - юридическим лицам формируются и направляются непосредственно региональным оператором, в том числе по таким контрагентам как Министерство обороны РФ, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

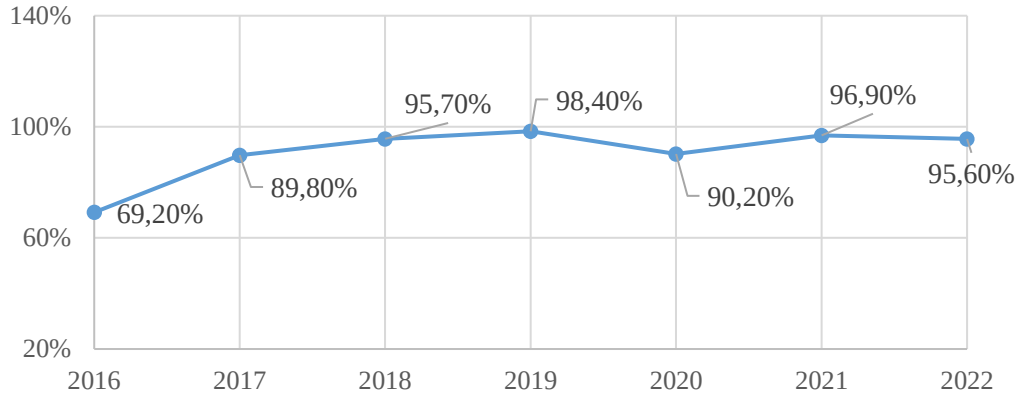
В 2022 году на счет регионального оператора поступили взносы на капитальный ремонт в размере 835,3 млн. рублей, в том числе:

- физические лица – 747,3 млн. рублей;
- возмещение мер социальной поддержки населения - 13,6 млн. рублей;
- юридические лица – 74,4 млн. рублей.



Уровень собираемости средств собственников по взносам на капитальный ремонт по итогам 2022 года составил 95,6 %, в том числе:

- физические лица – 94,6 %;
- юридические лица – 107 %



Здесь стоит отметить, что на незначительное снижение уровня собираемости в 2022 году оказали влияние следующие факторы:

- изменение системы получения мер социальной поддержки из бюджета;
- снижение доходов граждан на фоне пандемии и санкционного давления. Экономия на «необязательных» платежах, которые не приводят к немедленному выселению или отключению коммуникаций;
- мораторий на банкротство.

В целях формирования фонда капитального ремонта региональным оператором заключен договор банковского счета регионального оператора с РНКБ Банк (ПАО) на основании конкурсной процедуры с начислением процентов в размере 6 % на ежедневный остаток, что позволяет нивелировать влияние инфляционных процессов.

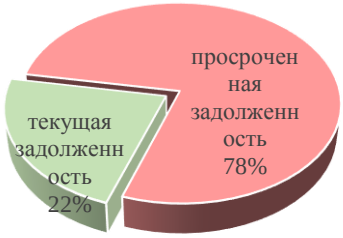
Распределение доходов, полученных от процентов, начисленных на ежедневный остаток, в 2022 году осуществлялось пропорционально поступлениям, накопительным итогом по каждому МКД и отражено в фонде капитального ремонта МКД.

Также в 2022 году в связи с ростом в середине года ставок по вкладам было впервые организовано размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта в размере 150 млн. рублей на 91 день под 8,5 % годовых, что также нашло отражение в фонде капитального ремонта.

Дополнительный доход в виде процентов в 2022 году составил – 25,4 млн. рублей.

2.2.Организация взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт.

По состоянию на 01.01.2023 задолженность собственников жилых и нежилых помещений в МКД по взносам на капитальный ремонт составила 302 млн. рублей, в том числе просроченная - 234,2 млн. рублей, что составляет 6,5% от начисленной суммы за весь период с сентября 2016 года.

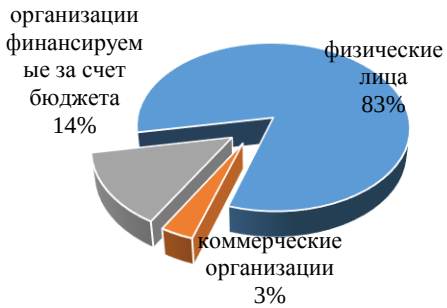


Здесь стоит отметить, что на рост суммы дебиторской задолженности относительно 01.01.2022 года оказали влияние следующие факторы:

- рост пласта по недобросовестным плательщикам в структуре дебиторской задолженности за счет значительного роста минимального взноса в 2022 году на 21,8 % по сравнению с прошлыми периодами;
- «переходы» домов с задолженностью со спецсчетов на «котел»;
- изменение системы получения возмещения мер социальной поддержки из бюджета города Севастополя;
- отсутствие достаточного уровня финансирования расходов на оплату обязательных взносов на капитальный ремонт непосредственно по помещениям, находящимся в собственности города Севастополя и юридических лиц, подведомственных субъекту.

По состоянию на 01.01.2023 года структура просроченной задолженности со сроком образования более 6 месяцев представлена следующим образом:

- задолженность физических лиц составляет 190,8 млн. рублей (13 654 лицевых счетов);
- задолженность коммерческих организаций – 7,9 млн. рублей
- задолженность юридических лиц, финансируемых из бюджета, составляет 31,7 млн. рублей.



Согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме и в целях привлечения внимания к обязанности собственникам направлено 38 700 информационных сообщений и (или) писем о наличии задолженности, что привело к положительному эффекту в периоды проведения информационных кампаний с ростом на 1-1,5% уровня собираемости.

По итогам 2022 года находится в разной стадии рассмотрения 18 107 заявлений о взыскании задолженности на сумму – 185, 25 млн. рублей, в том числе:

1. находится на рассмотрении 5 126 заявлений в суд о взыскании задолженности на сумму – 73,6 млн. рублей, в том числе по объектам собственности города Севастополя.
2. вынесено 12 981 судебное решение на сумму 111,65 млн. рублей, в том числе:
   - оплачено 3169 судебных актов на сумму 33,9 млн. рублей;
   - находится на исполнении 2104 судебных акта на сумму 19,8 млн. рублей (в том числе силами ФССП 895 актов на сумму 8,7 млн. рублей и силами Фонда 1209 актов на сумму 11,1 млн. рублей);
   - возвращено без исполнения из ФССП, ПФР, банков 1713 актов на сумму 19,46 млн. рублей;
   - ожидают подачи на исполнение 5995 актов на сумму 38,5 млн. рублей (из них в отношении ДИЗО вынесено 2718 решения суда на 7,3 млн. рублей).

Общий охват в рамках принудительной работы по взысканию дебиторской задолженности составил 69,4 %, что выше общероссийского показателя, который составлял на середину 2022 года - 31 %.

2.3 Организация работы со специальными счетами

113 многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, в том числе в разрезе владельцев специального счета:

- управляющая компания / ТСН / ЖК - 99 МКД;
- региональный оператор - 14 МКД.

Фонд капитального ремонта по 14 МКД, по которым владельцем региональный оператор, составил 32,3 млн. руб., задолженность – 2,6 млн. руб.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, а именно ч. 2 ст. 176 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ № 454 от 23.05.2016. На территории города Севастополя осуществляют деятельность только две кредитных организации, подпадающие под вышеуказанные требования: РНКБ

Банк (ПАО) и АО «АБ «Россия».

Все специальные счета Фонда и иными владельцами специальных счетов открыты в одной из двух указанных кредитных организаций в соответствии с решением о выборе кредитной организации, указанным в протоколе общего собрания, либо в соответствии с п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ.

Фондом открыты 4 специальных счета в АО «АБ «Россия» и 10 специальных счетов в РНКБ Банк (ПАО).

По счетам в АО «АБ «Россия» процентная ставка на остаток средств на счете составляет 0,01% годовых с выплатой процентов 1 раз в квартал, в РНКБ Банк (ПАО) - 6,0% годовых с ежемесячной выплатой процентов.

Договор специального счета является бессрочным.

В отношении 14 специальных счетов Фонд производит следующие операции:

- зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- зачисление возмещения мер социальной поддержки;
- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме - перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших со счета регионального оператора;
- учет процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Расходование денежных средств в 2022 году не производилось со спецсчетов владельцем, которых является Фонд.

В соответствии с требованиями ст. 173 ЖК РФ в любой момент на общем собрании собственников может быть принято решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, с обязательным составлением протокола и его последующим представлением региональному оператору и в государственный жилищный надзор. В 2022 году перечислено на специальные счета в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта 0,3 млн. руб. по 1 МКД.

3. Осуществление функций технического заказчика работ

3.1. Подготовительная деятельность, направленная на своевременное проведение капитального ремонта.

В рамках подготовительной деятельности, направленной на своевременное проведение капитального ремонта, предусмотренного краткосрочным планом 2023-2025г.г., утвержденным Приказом Департаментом городского хозяйства города Севастополя (далее, - ДГХ) № 146-ОД от 27.05.2022 года обеспечено уведомление и направление предложений 47 979 собственникам помещений 577

многоквартирных домов по 1 533 видам работ с учетом требований Постановления Правительства Севастополя от 12.04.2018 № 208-ПП, а именно с указанием перечня и объема работ, их стоимости, источнике финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД, путем размещения информации на едином платежном документе, формируемом ГУПС «ЕИРЦ». Информация также размещена на официальном сайте регионального оператора.

Собственниками в течении трех месяцев на общем собрании не приняты решения ни по одному МКД об утверждении или изменении вида ремонта, предусмотренного региональной программой капитального ремонта, а соответственно уполномоченный орган исполнительной власти в лице ДГХ, осуществляющий деятельность в области организации и обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в МКД принял решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, что осуществлено Приказом от 09.11.2022 № 325-ОД.

3.2 Привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение соответствующих договоров.

Региональный оператор в целях привлечения исполнителей для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту проводит электронные аукционы в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 615 от 01.07.2016 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», (далее-Положение)

Фондом в 2022 году проведено 39 электронных аукционов, по результатам которых, заключено 35 Договоров:

- по результатам состоявшихся аукционов, в рамках которых подано более 1 предложения участника, заключено 4 договора со снижением начальной максимальной цены договора более чем на 0,5 %;
- по результатам несостоявшихся электронных аукционов, в рамках которых подана одна заявка, либо единственное предложение участника электронного аукциона заключено 30 договоров;
- заключено договоров с единственной подрядной организацией по 1 процедуре;
- не подано ни одной заявки – 2 процедуры;
- отменено по решению заказчика 2 электронных аукциона.

Максимальное снижение по результатам электронного аукциона составило

46% от начальной максимальной цены договора.

Всего привлечено подрядных организаций 16, в том числе по предметам электронного аукциона:

- объединенные виды капитального ремонта по проектированию и строительно-монтажным работам - 12 организаций из 78 находящихся в реестре квалифицированных подрядных организаций города Севастополя,
- строительно-монтажные работы МКД, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, расположенных на территории города Севастополя 1 организация из 13 находящихся в реестре квалифицированных подрядных организаций города Севастополя.
- работы по замене лифтов - 1 организация из 63 находящихся в реестре квалифицированных подрядных организаций города Севастополя.
- оказание услуг по проектированию - 2 организации из 97 находящихся в реестре квалифицированных подрядных организаций города Севастополя.

Сроки гарантийных обязательств по всем договорам составляют 5 лет.

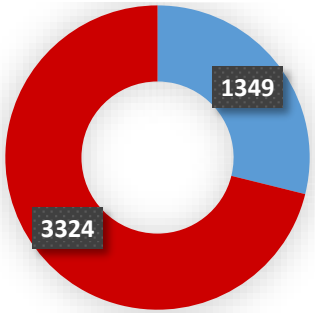
Обеспечение исполнения обязательств по договору: количество договоров с независимой гарантией 22; количество договоров с обеспечением денежными средствами 13; количество расторгнутых договоров 0.

3.3 Проведение работ по капитальному ремонту.

Капитальный ремонт - это совокупность сложных и дорогих строительно-монтажных работ, в результате которых основные конструктивные элементы и инженерные системы МКД приобретают технические характеристики сравнимые с аналогичными новым системам и конструктивным элементам.

При проведении работ по капитальному ремонту кровель и фасадов Фонд максимально участвует в воссоздании исторической аутентичности города, восстанавливая не только технические и эксплуатационные характеристики конструктивных элементов МКД, но возвращая городу его белый цвет, обрамленный красными кровлями домов.

С начала действия региональной программы и до конца 2022 года Фондом выполнен капитальный ремонт в 1 349 МКД, общей площадью более 3,7 млн м2, что обеспечило повышение уровня жизни, комфорта и безопасности более 110 тыс. человек. Стоимость выполненных работ за указанный период составила более 5,24 млрд руб., в том числе 2,13 млрд руб. за счет средств бюджетной поддержки.

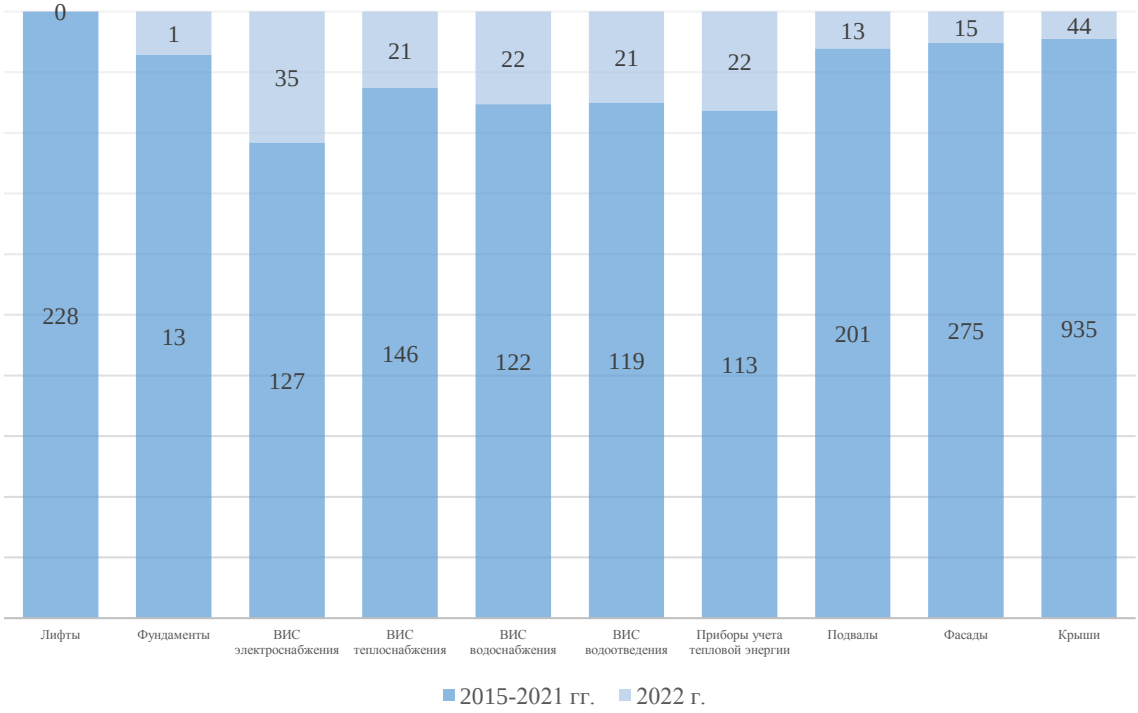


В 2022 году выполнен капитальный ремонт в 112 МКД по 212 видам на сумму 0,57 млрд. рублей за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного без привлечения мер государственной поддержки. Выполнение работ в 2022 году по капитальному ремонту позволило улучшить качество жизни более 10 тыс. чел., проживающих на более чем 309,7 тыс. м2 площади МКД.

В 110 МКД выполнен комплекс строительно-монтажных работ по капитальному ремонту основных конструктивных элементов и инженерных систем домов, в том числе:

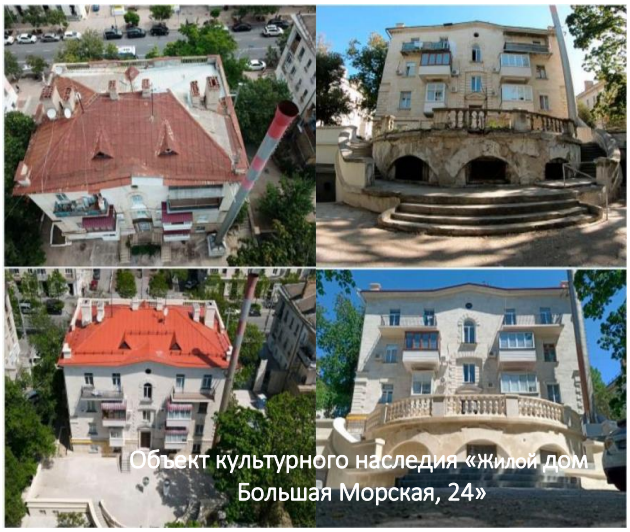
- 44 крыши;
- 15 фасадов;
- 13 подвальных помещений;
- капитальный ремонт инженерных систем выполнен в 53 многоквартирных домах по 121 видам;
- 1 фундамент.

Также в целях обеспечения выполнения строительно-монтажных работ по капитальному ремонту в 2022 году разработана проектная документация для 14 многоквартирных домов по 18 работам.



Исполнение краткосрочного плана капитального ремонта в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора составило 212 работ из 214 запланированных. По двум видам работ, а именно по замене лифтового оборудования, физически работы были завершены к 31.12.2022 года, но приняты к учету в 2023 году.

Здесь стоит отметить высокий процент исполнения краткосрочного плана на уровне 99,07% при общероссийском показателе исполнения краткосрочного плана по итогам 2022 года – 76,9 %.



Город Севастополь имеет богатое историческое архитектурное наследие, в том числе в виде 178 многократных домов, включенных в региональную программу, являющихся объектами культурного наследия.

При проведении работ на домах, являющихся объектами культурного наследия обязательно осуществляется авторский надзор. Декоративные элементы восстанавливаются по стандартам службы охраны памятников.

Отдельно стоит отметить, что гарантийный срок на новые жилые дома – пять лет, а на инженерные сети – три года, а гарантийный срок по факту проведенного капитального ремонта – пять лет независимо от вида и объекта ремонта.

Таким образом, задача управления системой контроля качества выполняемых работ является одной из приоритетных.

Ежедневный контроль за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется 7 инженерами технического контроля Фонда на основании соответствующих приказов. Средняя нагрузка на 1 инженера составляет более 30 объектов.

Система управления и контроля выполнения работ по капитальному ремонту в первую очередь направлена на обеспечение видов, объемов и качества выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, государственных стандартов, технических регламентов, технического задания, требованиям законодательства Российской Федерации, что подтверждается низким процентом обращений собственников в связи с низким качеством выполнения работ – 0,9 % от общего количества выполненных работ с начала действия программы.

Приемка работ по капитальному ремонту осуществляется приемочной комиссией в соответствии с ЖК РФ. В 2022 году организована работа 212 приемочных комиссий.

В случае нарушения подрядными организациями сроков, установленных договорами на выполнение работ по капитальному ремонту, региональным

оператором в адрес подрядных организаций направляются претензии о нарушении обязательств по договору. В 2022 году было направлено 29 требований и получено средств, уплаченных в качестве штрафных санкций в сумме 6,9 млн. рублей.

С 2022 года приоритетной формой обеспечения гарантийных обязательств по договорам по капитальному ремонту является обеспечительный платеж в размере 1 % от стоимости фактически выполненных работ, что сокращает количество недобросовестных исполнителей работ.

4. Взаимодействие с органами государственной власти города Севастополя.

4.1 Участие в формировании и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Севастополе, в том числе краткосрочных планов.

По состоянию на 31 декабря 2022 года в региональную программу капитального ремонта города Севастополя, утвержденную Постановлением Правительства Севастополя № 672-ПП от 23.07.2015, включено 3324 МКД общей площадью 12 млн м2, в которых проживает 275 тыс. человек.

Реализация региональной программы осуществляется в соответствии с краткосрочными планами, рассчитанными на трехлетние периоды.

Региональный оператор непосредственно участвует в процессе актуализации региональной программы капитального ремонта и в 2022 году было осуществлено по инициативе регионального оператора 2 редакции региональной программы с учетом следующих ключевых изменений:

- продлены сроки реализации региональной программы с 2046 года до 2055 года;
- изменены периоды выполнения работ по капитальному ремонту с учетом требований ЖК РФ к возвратности средств и финансовой устойчивости региональной программы, а также с учетом решений собственников;
- установлены периоды оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту фундаментов;
- внесены технические правки в целях приведения региональной программы в соответствие с данными Росреестра, Федеральной информационной адресной системы, Севнаследия;
- включены 42 МКД, исключено 20 объектов.

За отчетный период было подготовлено 3 редакции краткосрочного плана 2020-2022 гг. соответствующими приказами ДГХ которые были связаны с актуализацией региональной программы и стоимости работ.

Также в 2022 году разработан и утвержден приказом ДГХ от 27.05.2022 № 146-ОД региональный краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории города федерального значения Севастополя, на период 2023 - 2025 годов.

4.2 Осуществление мониторинга технического состояния многоквартирных домов города Севастополя.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Севастополя постановлением Правительства Севастополя от 25.06.2015 № 544-ПП утвержден Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории города Севастополя (далее – постановление № 544-ПП, Порядок, Мониторинг).

В целях привлечения внимания к необходимости предоставления данных

Фондом в инициативном порядке в марте 2022 года были направлены письма в адрес порядка 160 управляющих организаций, ТСН (ТСЖ) с напоминанием о необходимости предоставления результатов осмотра технического состояния МКД за 2022 год, копий паспортов на МКД и лифты, в срок до 1 июля 2022 года.

По результатам проведенной разъяснительной работы с управляющими организациями в 2022 году можно отметить более высокий отклик в части предоставления сведений о техническом состоянии МКД чем в предыдущие периоды, так до 01.09.2022 в Мониторинге приняли участие 107 организаций (в 2 раза больше чем в 2021 году), от которых получены сведения о техническом состоянии 3 072 МКД (на 124 единицы больше чем в 2021 году).

Региональным оператором была проведена проверка совокупности предоставленных сведений, проанализирована логическая взаимосвязь показателей, также информация сопоставлена с данными мониторинга прошлого года, были выявлены замечания и логические противоречия, которые были оформлены в отдельные замечания.

Основные недостатки, выявленные в ходе анализа предоставленных данных, связаны с отсутствием или неточностью, логическим несоответствием таких сведений как:

- технические данные и характеристики, а именно: площадь жилых, нежилых помещений, мест общего пользования, их количество; площадь, тип и материал крыши; количество этажей и подъездов, мест общего пользования; показатели и признаки износа основных конструктивных элементов многоквартирных домов, соответствие показателей состояния их оценке, сроку эксплуатации и фактам проведения капитального ремонта и др.;
- технические характеристики внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, в том числе: протяжённость систем, мощность, износ и его признаки в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденными приказом Гражданстроя от 24.12.1986 № 446, соответствие показателей данным прошлого года, указание фактов проведения капитального ремонта и прочие.

Анализ предоставленных данных о техническом состоянии МКД, основных конструктивных элементов, а также анализ состояния внутридомовых инженерных систем показал, что средний износ многоквартирных домов составляет 23,09 %, при этом, большая часть домов введена в эксплуатацию в период с 1947 по 1972 годы. Средняя степень износа внутридомовых инженерных сетей, по данным Мониторинга, составляет порядка 36,2 %.

Фондом отмечен низкий отклик ответственных лиц в части предоставления копий технических паспортов МКД. Так в предусмотренный законодательством срок, копии получены Фондом в количестве 891 ед., еще по 276 МКД паспорта представлены фрагментарно, либо предоставлены иные документы.

Ряд управляющих организаций в полной мере до настоящего времени проигнорировал требование законодательства города Севастополя в части предоставления копий технических паспортов МКД, например, ГУПС УК «Север» (не предоставлены паспорта на 309 МКД), ООО «Управляющая

компания» (не предоставлены паспорта на 307 МКД), ГУПС «УК «Инкерман» (не предоставлены паспорта на 110 МКД), ООО «ЖЭК» (не предоставлены паспорта на 58 МКД), ООО «УК «ИнтерУют» (не предоставлены паспорта на 47 МКД), ООО УК «ШИК» (не предоставлены паспорта на 30 МКД) и др. Основными причинами относительного небольшой доли представленных копий паспортов на дома являются, в первую очередь, высокая трудоемкость и технические затруднения, возникающие в процессе копирования, а также их отсутствие в распоряжении ответственных лиц либо ветхое состояние оригиналов документов.

Управляющими организациями в срок до 01.09.2022 предоставлены сведения о техническом состоянии 1743 единиц лифтов в 534 МКД. В настоящее время региональная программа учитывает 1990 единиц лифтов в 650 МКД.

Копии паспортов лифтов представлены в количестве 653 единиц, еще 164 документа содержат частичную информацию о лифтах. Таким образом, порядка 60 % объектов не подкреплены копиями паспортов.

Следует отметить, что согласно предоставленным данным, по 264 лифтам у управляющих организаций имеются заключения комиссии о необходимости замены лифтов в связи с истечением срока службы.

Сводная информация о техническом состоянии многоквартирных домов направлена в ДГХ в срок, предусмотренный Порядком, то есть до 1 сентября 2022 года.

4.3. Участие в формировании нормативно-правовых актов города Севастополя.

В течение 2022 года вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД Фондом регулировались нормативными правовыми актами Российской Федерации и 57 нормативными правовыми актами города Севастополя, из которых:

- 2 закона города Севастополя;
- 29 постановлений Правительства Севастополя;
- 1 Указ Губернатора города Севастополя;
- 1 Распоряжение Губернатора города Севастополя;
- 24 приказа ДГХ.

В 2022 году Фондом инициировано:

- утверждение 4 постановлений Правительства Севастополя, в том числе по установлению минимального взноса на капитальный ремонт и определению предельной стоимости работ;
- внесение изменений в 7 постановлений Правительства Севастополя, в том числе по актуализации региональной программы, определению критериев для конкурсного отбора руководителя Фонда, порядка финансирования и др.;
- утверждение 9 приказов ДГХ, в том числе по актуализации краткосрочного плана;
- внесение изменений в 7 приказов ДГХ

5. Финансовая устойчивость регионального оператора

Региональный оператор в целях своевременного и достаточного объема выполнения работ по капитальному ремонту, в том числе обеспечивает финансовую устойчивость региональной программы с учетом требований части 10 статьи 11 Закона города Севастополя от 18.02.2015 №118-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории города Севастополя» региональный оператор вправе ежегодно, в полном объеме, израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта средства собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, поступившие региональному оператору за предшествующий год, а также не более 85 процентов прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году при недостаточности средств, поступивших за предшествующий год.

Показатель финансовой устойчивости является расчетной величиной и отражает возможность регионального оператора оплатить выполненные работы по капитальному ремонту за счет собранных средств в виде минимального взноса, пени и начисленных процентов на остатки по взносам. С учетом приведенных данных региональный оператор строго соблюдает критерий финансовой устойчивости. Подтверждением соблюдения требований к финансовой устойчивости, служит информация о движении денежных средств по счетам регионального оператора.

№ п/п	Показатели	Сумма, млн. руб. 2022
1	Остаток средств на счете регионального оператора на 01.01.2022г	**297,8**
2	**ДОХОДЫ, в т.ч.**	**860,7**
2.1.	сбор взносов на капитальный ремонт (счет рег. оператора)	**835,3**
2.2.	проценты на ежедневный остаток средств на счете и за счет размещения временно свободных средств	**25,4**
3.	**Расходы, в т.ч.**	**648,2**
3.1.	Оплачена стоимость капитального ремонта МКД за 2020г	2,5
3.2.	Оплачена стоимость капитального ремонта МКД за 2021г	46,1
3.3.	Оплачена стоимость капитального ремонта МКД за 2022г	547,7
3.4	Оплачена стоимость капитального ремонта МКД за 2023г	51,9
4.	**Остаток средств на счете РО на цели капитального ремонта на 31.12.2022г**	**510,3**
5.	**Финансовая устойчивость**	
5.1.	Средства фонда кап. ремонта, которые могут быть израсходованы в 2022 году с учетом правил финансовой устойчивости фонда (297,8+835,3*85%+25,4)	1 033,2
5.2.	Средства фонда кап. ремонта, которые израсходованы в 2022 году с учетом правил финансовой устойчивости фонда	648,2

6. Информационно-разъяснительная работа

Информационно-разъяснительная работа позволяет решать ключевые задачи, связанные с эффективным функционированием системы капитального ремонта. В 2022 году основной целью информационной кампании Фонда стало повышение доверия к системе капремонта. Индикатором для оценки эффективности кампании можно считать достаточно высокий процент лояльности со стороны населения, выражающимся уровнем собираемости взносов – 95 %.

Информационная кампания велась через СМИ, социальные сети и телеграмм, объекты системы цифровой трансформации, горячую линию регионального оператора, конкурсы, личные приемы и обращения.

В рамках информационной кампании через СМИ в 2022 году организовано 13 выездов, в результате которых вышло 32 информационных сюжета о деятельности Фонда на телеканалах города и федеральном канале ВГТРК.

В целях обеспечения доступности к информации о деятельности Фонда еженедельно публикуются новости в социальных сетях ВК, ТГ-канал, Одноклассники и на сайте Фонда. За 2022 год подготовлено 124 уникальных публикаций в соцсетях. Максимальный охват одной публикации составил: ТГ-канал – 2,1k (более 2100 просмотров), VK – 1,4k (более 1400 просмотров), Ok – 318 просмотров.

В ТГ канале запущен интерактив: «Школа капремонта».

Сообщество ВК в 2022 году приведено в соответствие с требованиями ФЗ, получена отметка «Госорганизация» и с августа 2022 года Фонд подключен к системе «Госпаблики», с этого момента публикация контента осуществляется через данную платформу, что дает возможность оценивать работу Фонда в соцсетях.

С целью вовлечения жителей Севастополя в вопросы капитального ремонта многоквартирных домов через эстетическое восприятие деятельности Фонда проведен ежегодный конкурс детского рисунка «Дом моей мечты». В 2022 году в конкурсе приняло участие 43 ребенка в возрасте от 4 до 16 лет.

В 2022 году в Фонд поступило 452 письменных обращения граждан, на которые своевременно подготовлены и направлены письменные ответы. Ежедневно жителям города предоставляются устные консультации по вопросам капитального ремонта в рамках «горячей линии» (8800) 777-46-03.

В 2022 году Фондом продолжена работа по обработке заявлений, поступающих через программы цифровой трансформации, а именно:

- «Инцидент- менеджмент» - 212 инцидента. Ответы направлены в течение 24 часов;
- «Госуслуги. Решаем вместе» -26 обращений;
- ГИС ЖКХ – 33 обращения

7. Административно-хозяйственная деятельность Фонда.

Финансирование текущей деятельности регионального оператора в соответствии с действующим законодательством является обязательством субъекта.

На основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 645/пр от 04.10.2018 г. «Об утверждении методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности», предусмотрено финансирование текущей деятельности регионального оператора за счет средств бюджетных ассигнований на предоставление субсидии в достаточном размере для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач.

Субсидия для обеспечения деятельности Фонда предоставлена на безвозмездной и безвозвратной основе в соответствии с заключенным между ДГХ и Фондом Соглашением № 16 от 14.02.2022г. о предоставлении в 2022 году субсидии некоммерческой организации «Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя» в размере 88 962,7 тыс.руб.

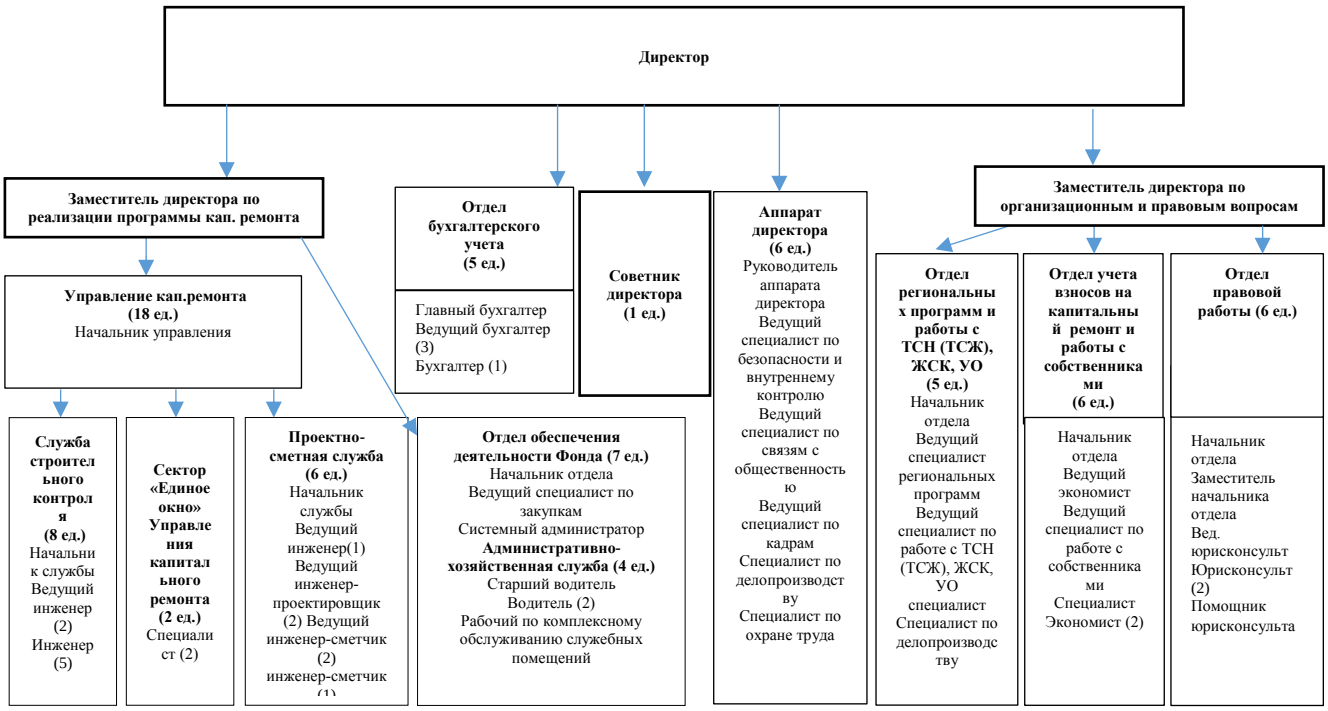
Расходование денежных средств Фонда в 2022 году осуществлялось согласно финансовому плану, утвержденному протоколом Совета Фонда № 44 от 26.12.2022г. в соответствии с Порядком определения объема и предоставления субсидий в виде имущественного взноса в некоммерческую организацию «Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя», утвержденным Постановлением Правительства от 14.04.2015 № 285-ПП, а также в соответствии с Положением об управлении временно свободными средствами, сформированными некоммерческой организацией «Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя», утвержденным Советом Фонда 02.06.2017.

Также, расходование средств на обеспечение деятельности Фонда осуществлялось из доходов Фонда, сформированных за счет штрафов и иных незапрещенных действующим законодательством, источников доходов (за исключением средств, формирующих фонд капитального ремонта), в размере 8 399,4 тыс. руб., что также предусмотрено финансовым планом, утвержденным Советом Фонда.

Штатная численность Фонда на начало 2023 года - 57 ед. Фактическая численность Фонда на начало 2023 года составляла 55 чел.

На начало 2023 года количество вакантных должностей – 2.

Организационная структура Фонда построена по функциональному признаку и утверждена приказом Фонда от 27.05.2022 г. № 48-ШР



Получено аудиторское заключение с приложением бухгалтерской отчетности с пояснениями и подтверждением о сдаче и приемке отчета Инспекцией федеральной налоговой службы, которое размещено на сайте Фонда.

В 2022 году по административно-хозяйственной деятельности Фонда заключено 37 договоров, из них 20 договоров по результатам электронных процедур, проведенных в 2022 году, 17 договоров заключены с единственным поставщиком к которым относились договоры по предметам обслуживания программного обеспечения и сопровождения, услуги связи, аренда помещения, а так же закупка у субъекта естественной монополии.

8. Контроль деятельности Фонда

В соответствии с методическими рекомендациями государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства о модельной системе внутреннего контроля специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, сформирована система внутреннего контроля Фонда.

Распределение полномочий в системе внутреннего контроля между органами Фонда представлено следующим образом:

Попечительский совет Фонда. Осуществляет надзор над осуществлением внутреннего контроля;

директор Фонда. Организует функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками;

ведущий специалист по безопасности и внутреннему контролю Фонда. Обеспечивает методологию организации и осуществления внутреннего контроля; координирует деятельность по организации и осуществлению процедур внутреннего контроля; организует проведение процедур внутреннего контроля в соответствии с установленным порядком; организует мониторинг эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками; несет ответственность за непрерывную реализацию процедур внутреннего контроля и за эффективность системы внутреннего контроля и управления рисками в целом; проводит процедуры внутреннего контроля; участвует в мониторинге эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками;

руководители структурных подразделений Фонда. Несут ответственность за идентификацию рисков в рамках своих функциональных направлений; участвуют в оценке рисков и разработке мер их предотвращения или снижения; несут ответственность за реализацию таких мер.

Система внутреннего контроля действует на постоянной основе, что обеспечивает возможность своевременно выявлять отклонения, инциденты, риски и предупреждать их возникновение в перспективе.

За 2022 год было проведено 9 внутренних проверок структурных подразделений Фонда.

- структурные подразделения проверены на предмет обеспечения техники безопасности на рабочих местах, полноты и ведения разработанных распорядительных и нормативно-методических документов;
- отдел правовой работы –реестры исполнительных производств, служебные записки, решения судов, судебные приказы;
- направление делопроизводства - сроки подготовки ответов на обращения граждан, поступивших в Фонд посредством регистрации входящей

корреспонденции;

- направление работы со СМИ – сроки исполнения обращений граждан, поступивших через Платформу обратной связи «Обращения граждан», «Инцидент-менеджмент»;
- управление капитального ремонта Фонда – сроки и полнота внесения данных в информационную систему БСТ;
- отдел учета взносов и работы с собственниками - сроки и полнота внесения данных в информационную систему ГИС ЖКХ;
- направление работы с кадрами - ведение трудовых книжек, оформление отпусков, увольнений, ведение документации по пенсионному законодательству;
- отдел региональных программ и работы с ТСН (ТСЖ,ЖСК, УО) - планирование и обеспечение финансирования договорных обязательств по КСП капитального ремонта МКД на 2022г.;
- отдел обеспечения деятельности Фонда - организация конкурсных процедур для нужд АХД, единая информационная система закупок.

Все выявленные замечания и недостатки устранены в течение 2022 года.

Также в рамках внешнего контроля деятельности Фонда было проведено 165 мероприятий различными контроль-надзорными органами.

По результатам внешних контрольных мероприятий вынесено 14 актов реагирования, в том числе отменено 10.

Следует отметить, что выявленные нарушения устранены в полном объеме в установленные сроки. Фондом принимаются должные меры для недопущения в дальнейшем подобных нарушений.