

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

## **Отчет о результатах деятельности Некоммерческой организации «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за 2015 год**

В октябре 2013 года в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.10.2013 № 765 в Санкт-Петербурге был создан «Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее Фонд).

### **Основными целями создания Фонда являются:**

- создание условий для формирования фонда капитального ремонта;
- обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

### **Основными задачами деятельности Фонда являются:**

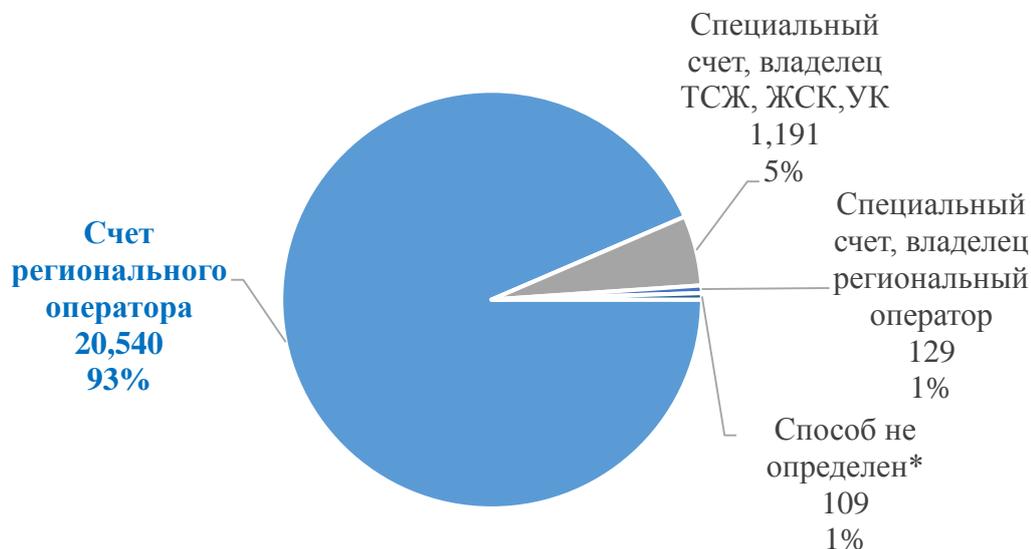
- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых Фонд капитального ремонта формируется на счете, счетах Фонда;
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечение подготовки сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту, проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
- осуществление контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- осуществление приема выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- организация представления платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонд капитального ремонта формируются на счете регионального оператора.

В соответствии с вышеизложенными целями и задачами, за истекший год Фондом были выполнены следующие работы и мероприятия:

### 1. В сфере формирования фонда капитального ремонта.

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга на 25 лет включено 21 969 домов. Структура МКД по способам формирования фонда капитального ремонта:

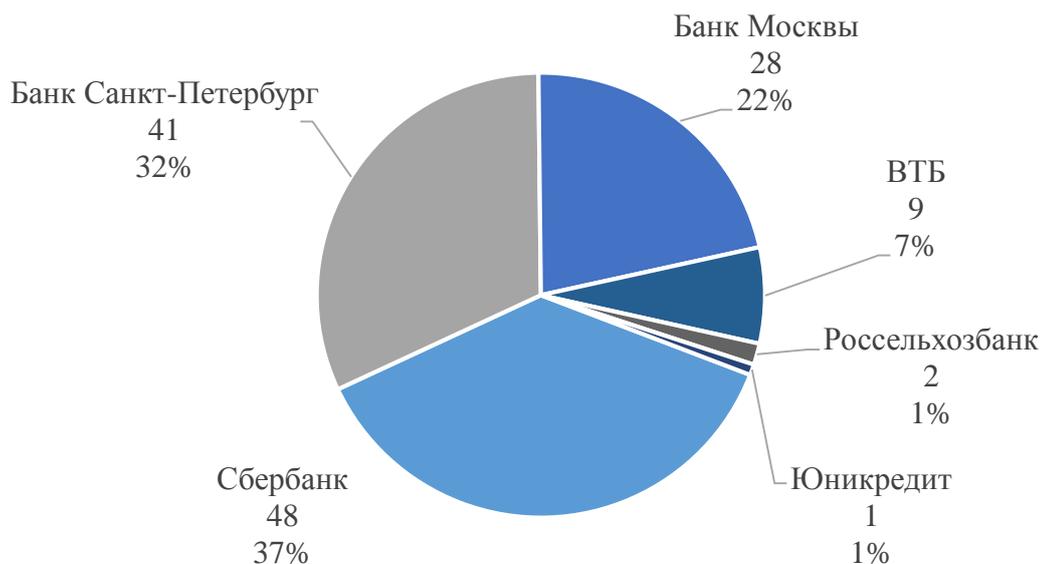
**Более 90% собственников формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (МКД, %)**



Аккумуляция взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора осуществляется в акционерном коммерческом банке «Банк Москвы», признанным победителем по результатам конкурсного отбора от 04.12.2014.

Структура банков, аккумуляция взносов в которых осуществляется на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор:

**100% специальных счетов размещены в ТОП-20 крупнейших банков РФ (шт, %)**



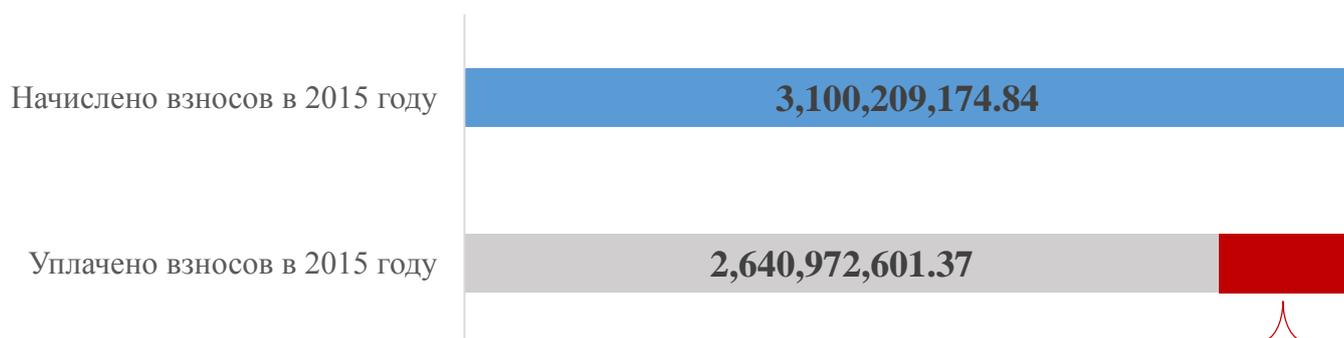
\* Дом признан аварийным, подлежащим сносу, является нежилым зданием, фактический адрес не соответствует адресу в региональной программе. Требуется урегулирование при актуализации региональной программы

Сведения об открытых/закрытых счетах и движениях по ним в соответствии с утвержденным порядком направляются отчеты в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга.

За 2015г. сотрудниками Фонда обработано **23 079 платежей**, проверено полученных от банков реестров и выгружено данных по реестрам в АСУ - 15 808 реестров.

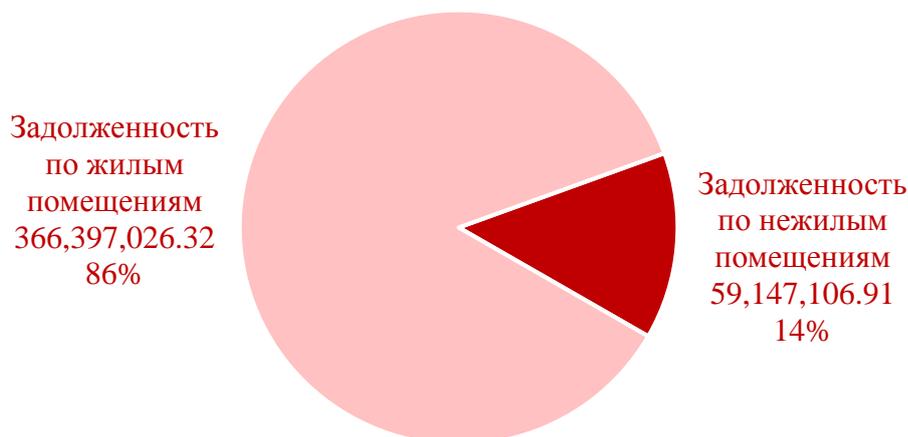
**Собираемость взносов** за капитальный ремонт за 2015 год по состоянию на 31.12.2015 составила в среднем **85%**:

### Собираемость взносов за капитальный ремонт (руб.)



Общая сумма задолженности по оплате взносов на 31.12.15г. составила **425 544 133,23** рублей:

### Структура задолженности по уплате взносов за капитальный ремонт (руб., %)



Сумма рентабельной к взысканию задолженности (задолженность свыше 3 000 рублей 00 копеек) при общем количестве должников **28 227** составляет **142 061 049,75** руб.:

- по квитанциям ГУП «ВЦКП» - **7 317** плательщиков на сумму **48 495 752,40** рублей, пени на сумму **1 025 485,93** руб.;
- по квитанциям ЗАО «Петроэлектросбыт» – **20 910** плательщиков на сумму **93 565 297,35** руб., пени на сумму – **2 257 307,75** руб.

Сумма начисленных пеней по рентабельной к взысканию задолженности составляет **3 282 793,68 руб.** При этом:

- по жилым помещениям **21 110** плательщика на сумму **91 433 849,95 руб.**, пени – **2 099 052,11 руб.**;
- по нежилым помещениям **7 117** плательщиков на сумму **50 627 199,80 руб.**, пени – **1 183 741,57 руб.**

Сумма процентов, начисляемых на среднедневные остатки, поступившая на расчетный счет по состоянию на 31.12.2015 г. составляет **96 183 454,51 руб.** (**76 946 763,61 руб.** после налогообложения).

Часть денежных средств (собранных в 2014 году взносов на капитальный ремонт) направлена на оплату услуг по разработке проектной документации в 2015 г. в размере **76 408 833 руб.** (оплачено в 2015 году **57 361 963 руб.**).

Общая сумма собранных взносов за капитальный ремонт, который Фонд вправе направить на оплату работ по капитальному ремонту в 2016 году (90% от собранных взносов) составляет **2 518 845 465,49 руб.**, в том числе:

- за 2014г. - **141 970 124,26 руб.**;
- за 2015г. - **2 376 875 341,23 руб.**

## **2. В области взаимодействия с собственниками помещений в МКД.**

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

Сотрудниками Фонда в рамках разъяснительной работы в течении минувшего года проведено **более 20 выездных мероприятий** и круглых столов. Среди них можно отметить встречи с представителями собственников помещений в МКД, организованные Общественным советом управляющих многоквартирными домами организаций, ТСЖ, ЖСК Невского района Санкт-Петербурга, Общественным советом ТСЖ и ЖСК при администрации Калининского района Санкт-Петербурга, администрацией Приморского района Санкт-Петербурга, Ассоциацией ТСЖ и ЖСК Выборгского района Санкт-Петербурга. Помимо этого, Фонд активно участвует в мероприятиях в рамках федерального проекта «Школа грамотного потребителя».

В соответствии с графиком приема граждан руководящим составом Фонда в 2015 году осуществлялся личный приём физических и юридических лиц непосредственно в Фонде.

С целью адресного взаимодействия с собственниками помещений в МКД, на первом этаже здания Фонда организован Центр приема граждан, который проводит консультации, выдает справки, принимает заявления и документы при личном визите граждан в Фонд. За 2015 год принято **7 566** человек. При этом:

- выдано справок об отсутствии задолженности **983** заявителям;
- рассмотрено заявлений граждан на перезачет или возврат взносов на капитальный ремонт **1645** заявителям (решение принимается комиссией);
- идентифицировано **164** невыясненных платежа (при оплате были указаны не все реквизиты) на основании обращений граждан;

- Внесено **9240** изменений в учетную систему на основании заявлений собственников (представителей собственников помещений в МКД), в том числе:
  - Площадь квартиры - **1006** изменений;
  - Объединение квартир - **56** изменений;
  - Разделение лицевых счетов в коммунальных квартирах – **4 010** изменений;
  - Социальный найм - **418** изменений;
  - Изменение вида собственности - **433** изменения;
  - Открытие новых счетов – **2 637** изменения, в т.ч.:
    - Жилые - **758** изменения;
    - Нежилые – **1879** изменений;
  - Договор купли - продажи с рассрочкой платежа – 148 изменений, в т.ч.:
    - Молодёжи доступное жильё - **2** изменения;
    - Жильё работникам бюджетной сферы - **146** изменений;
  - Закрытие лицевых счетов - **90** изменений;
  - Разделение квартир - **2** изменения;
  - Федеральная собственность - **404** изменения;
  - Дети-сироты - **21** изменение;
  - Изменение - собственность ГКУ ЖА - **7** изменений;
  - Объединение лицевых счетов в коммунальных квартирах – 8 изменений.

В целях выполнения краткосрочного плана капитального ремонта в 2015 году и подготовки краткосрочного плана на 2016 год, проводилась работа по формированию и направлению предложений собственникам помещений в многоквартирных домах о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД:

- Направлено **5 557** предложений собственникам помещений о проведении капитального ремонта в 2015, 2016 гг.;
- Направлено **5 212** предложений в адрес ГКУ ЖА;
- Направлено **123** запроса в администрации районов Санкт-Петербурга на предоставление Распоряжений по Предложениям, срок принятия которых истёк.

При этом проводилась проверка протоколов общих собраний собственников помещений / распоряжение администраций районов Санкт-Петербурга:

- **192** решения по изменению способа формирования капитального ремонта;
- **5 909** решений по утверждению работ по капитальному ремонту;

Направлено **480** писем в адрес уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме лица с информацией о выявленных замечаниях к протоколам.

В 2015 году введен в эксплуатацию сервис «Личный кабинет» на веб-сайте Фонда в сети интернет, позволяющий отслеживать начисление и оплату взносов, а также производить онлайн платежи по выставленным квитанциям. По итогам 2015 года в личном кабинете зарегистрировано **10 413** плательщиков (в том числе 58 собственников нежилых помещений), наблюдается постепенное увеличение интереса к сервису Личный кабинет.

Для собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора на 31.01.15г. реализована возможность оплачивать квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт без комиссии (комиссию оплачивает Фонд) в следующих организациях:

Таблица 1

Название организации	Отделения	Платежные терминалы	Интернет-банкинг
ЗАО "Петроэлектросбыт"	+	+	-
Северо-Западный банк ОАО "Сбербанк России"	+	+	"Сбербанк Онлайн"
ФГУП "Почта России"	+	+	-
ПАО "Ханты-Мансийский банк Открытие", филиал Санкт-Петербург	+	+	"Интернет- банк"
АО "Петербургский социальный коммерческий банк"	+	+	-
ОАО "Банк Москвы"	+	-	-

Во всех остальных кредитных организациях при оплате взноса на капитальный ремонт с плательщика взимается комиссия согласно тарифам Банка.

Также реализована возможность подключить услугу «Автоплатеж» Сбербанка.

Налажена обратная связь с населением посредством подготовки ответов на письменные обращения, консультаций по телефону и электронной почте (call-center).

В среднем число телефонных звонков в день превышает **285** (общее количество предоставленных консультаций по телефону за 2015 год – **104 334**).

На сайте Фонда, расположенного по адресу: [www.fkr-spb.ru](http://www.fkr-spb.ru), постоянно обновляется информация: размещаются типовые ответы на вопросы, в том числе разъяснения по спецсчетам и инструкции по оплатам, образцы документов, заявлений, протоколов общих собраний собственников помещений, информация о возможных способах оплаты, новости.

Подготовлены ответы по заданным на сайте **2 012** вопросам за 2015 год.

Организована работа работе с письменными обращениями граждан. За истекший период подготовлено и направлено **8 313** ответов заявителям.

С момента создания Фонда была организована целенаправленная информационно-разъяснительная работа. С целью освещения деятельности Фонда установлены контакты и привлекались для работы журналисты ведущих печатных и электронных федеральных, региональных и городских СМИ. На официальном сайте размещено **167 пресс-релизов**. Обновлен раздел «Фотогалерея». За истекший год опубликовано **119 публикаций в печатных СМИ** и **638 публикаций в Интернет-изданиях**. На Радио проведено **20 прямых эфиров** с участием руководящего состава Фонда. На телевидении вышло **37 сюжетов**.

На 8 FM-радиостанциях в ежедневном режиме в период с декабря 2015 года по февраль 2016 года ротируются радиоролики с социально значимой информацией о сохранении жилого фонда и реализации программы капремонта в Санкт-Петербурге. Также в первом квартале 2016 года будут подготовлены и размещены на телевизионных каналах аналогичные рекламно-информационные видеоролики с участием известных петербуржцев, заслуженных деятелей искусства и культуры. На

телеканале «Санкт-Петербург» создана специальная рубрика по реализации региональной программы капремонта.

На квитанциях об оплате за капремонт на лицевой стороне размещалась информация о порядке оплаты, предоставляемых льготах, начисляемых пенях за пророченные платежи. Состав справочной информации менялся в зависимости от актуальности того или иного вопроса.

Фонд принял участие в выставке «ЖКХ России - 2015» в Экспофоруме, а также в выставке «Центра импортозамещения и локализации» в Ленэкспо. Специалисты Фонда приняли участие в информационно-консультационной выставке «Ваше имущество и Ваши права». В Медицентре Правительства Санкт-Петербурга проведен «Круглый стол» на тему: «Капитальный ремонт: кому и за что мы платим». Проведено 2 научно-практических конференции, 2 пресс-конференции и 3 пресс-тура с участием руководства Фонда и районных администраций по объектам капитального ремонта.

## **2. В сфере организации капитального ремонта МКД.**

### **2.1. Выполнение краткосрочного плана капитального ремонта 2015.**

В 2015 году капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге осуществлялся в соответствии с краткосрочным планом, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 122 от 17.02.2015.

В течение 2015 года Фондом в Жилищный комитет были направлены предложения по корректировке краткосрочного плана в части:

- уточнения стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с фактической сметной стоимостью и договорами подряда, заключенными по итогам проведения торгов;
- исключения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о переносе сроков проведения работ на более поздние;
- включения дополнительных адресов на экономию денежных средств, образовавшуюся от уточнения сметной стоимости работ и по итогам проведения торгов;
- включения работ по разработке проектной документации за счет средств фонда капитального ремонта на объекты, ремонт которых запланирован в 2016 году.

На основании представленных предложений были внесены изменения и дополнения в краткосрочный план в 2015 году в соответствии с постановлениями Правительства Санкт-Петербурга № 601 от 13.07.2015, № 814 от 16.09.2015, № 970 от 26.10.2015, № 1210 от 28.12.2015.

Всего в 2015 году краткосрочным планом были предусмотрены работы по проведению капитального ремонта общего имущества в **3 179 многоквартирных домах на сумму 7 516 440 375,28 руб.**

Проведение ремонтных работ предусмотрено по **2 684** объектам (**1 750** домов), разработка проектной документации – по **2 681** объектам (**1967** домов).

Данные по объемам и видам работ сведены в таблицу 2.

Таблица 2

Вид работ (объект капитального ремонта)	Предусмотрено краткосрочным планом в 2015 году	
	Объектов (домов)	Стоимость работ, руб.
Ремонт (замена) лифтов	1428 ед. / 457 домов	3 354 597 730,48
Ремонт крыш	362	779 688 239,91
Ремонт фасадов	123	575 158 598,88
Ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе:		
- холодного водоснабжения (ХВС)	382	156 044 256,48
- горячего водоснабжения (ГВС)	266	104 033 825,19
- теплоснабжения (ЦО)	430	1 414 012 713,39
- газоснабжения	62	71 691 167,02
- водоотведения (ВО)	157	76 480 904,05
- электроснабжения	333	350 756 768,93
Ремонт подвальных помещений	5	24 695 298,00
Устранение аварийного состояния отдельных строительных конструкций	105	127 184 104,67
Ремонт фундаментов	1	857 240,00
Ремонт отдельных элементов систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	1	2 770 653,00
Разработка проектной документации (ПД)	3353 объекта/ 1967 домов	478 468 875,28
<b>ИТОГО домов / объектов</b>	<b>3179 / 5365</b>	<b>7 516 440 375,28</b>
<b>ИТОГО СМР домов / объектов</b>	<b>1750 / 2684</b>	<b>7 037 971 500,00</b>
<b>ИТОГО ПД домов / объектов</b>	<b>1967 / 2681</b>	<b>478 468 875,28</b>

При этом, основной объем финансовых средств направлен на выполнение работ по замене и ремонту лифтов (**45%** от общего объема средств), ремонт внутридомовых инженерных систем – **29 %**, ремонт крыш – **11 %**, ремонт фасадов – **8 %**. Остальные виды работ представлены в меньшем объеме.

В 2015 году финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществлялось за счёт средств бюджета Санкт-Петербурга и средств фонда капитального ремонта в следующем соотношении:

- **7 037 971 500,00 руб.** – средства бюджета Санкт-Петербурга;
- **478 468 875,28 руб.** – средства фонда капитального ремонта.

Региональный оператор в 2015 году осуществлял функции Заказчика работ на проведение капитального ремонта общего имущества по **3 162** многоквартирным домам на сумму **7 403 785 284,77 руб.** Данные по объемам и видам работ регионального оператора сведены в таблицу 3.

Таблица 3

Вид работ (объект капитального ремонта)	Предусмотрено краткосрочным планом в 2015 году	
	Объектов (домов)	Стоимость работ, руб.
Ремонт (замена) лифтов	1413 ед. / 453 дома	3 318 983 511,49
Ремонт крыш	355	768 266 975,91
Ремонт фасадов	119	526 595 509,52
Ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе:		
- холодного водоснабжения (ХВС)	380	154 112 108,32
- горячего водоснабжения (ГВС)	264	101 396 060,85
- теплоснабжения (ЦО)	428	1 405 686 151,14
- газоснабжения	62	71 691 167,02
- водоотведения (ВО)	156	74 009 894,64
- электроснабжения	332	349 067 734,93
Ремонт подвальных помещений	5	24 695 298,00
Устранение аварийного состояния отдельных строительных конструкций	105	127 184 104,67
Ремонт фундаментов	1	857 240,00
Ремонт отдельных элементов систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	1	2 770 653,00
Разработка проектной документации (ПД)	3353 объекта/ 1967 домов	478 468 875,28
<b>ИТОГО домов / объектов</b>	<b>3162 / 5342</b>	<b>7 403 785 284,77</b>
<b>ИТОГО СМР домов / объектов</b>	<b>1733 / 2661</b>	<b>6 925 316 409,49</b>
<b>ИТОГО ПД домов / объектов</b>	<b>1967 / 2681</b>	<b>478 468 875,28</b>

В рамках выполнения постановления Правительства Санкт-Петербурга «О Краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2015 году» 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 проектные работы были размещены на открытой электронной торговой площадке «Единая Электронная Торговая Площадка» (roseltorg.ru).

По результатам проведения торгов достигнута экономия в размере **285 370,11 тыс. руб.**

**Отчет о проведенных конкурсных отборах, заключенных договорах и выполнении работ по капитальному ремонту**

Таблица 4

Вид работ (объект капитального ремонта)	Видов работ по постановлению № 1210 от 28.12.15 (без специальных счетов ТСЖ, ЖСК, УК)		Не были проведены конкурсы*		Завершенные конкурсы		Кол- во закл. дог.	Заключенные договоры**	
	шт.	тыс. руб.	шт.	тыс. руб.	шт.	тыс. руб.		шт.	шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Электроснабжение	332	349 067,74	3	10 004,93	329	338 290,37	43	302	293 321,40
Газоснабжение	62	71 691,17			62	50 251,42	8	40	23 543,74
Центральное отопление	428	1 405 686,15			428	1 405 686,15	114	421	1 262 823,87
Холодное водоснабжение	380	154 112,11	38	18 239,11	342	128 930,05		330	108 341,87
Горячее водоснабжение	264	101 396,06	3	565,29	261	100 205,49		237	80 539,60
Водоотведение	156	74 009,89	32	11 744,37	124	60 005,71		113	34 524,47
Фундаменты	1	857,24			1	857,24	1	1	857,24
АППЗ	1	2 770,65			1	2 770,65	1	1	2 770,65
Подвалы	5	24 695,30			5	24 695,30	2	5	24 695,30
Крыши	355	768 266,98	14	26 993,04	341	739 026,48	68	299	616 681,37
Фасады	119	526 595,51	2	8 277,37	117	509 184,88	33	102	430 470,15
Аварийные конструкции	105	127 184,10	6	9 220,77	99	117 530,52	24	72	80 616,32
Лифты и освидетельствование	453	3 318 983,51	1	4 000,37	452	3 244 653,87	95	451	3 222 673,29
<b>ИТОГО</b>	<b>2661</b>	<b>6 925 316,41</b>	<b>99</b>	<b>89 045,25</b>	<b>2 562</b>	<b>6 722 088,13</b>	<b>389</b>	<b>2 374</b>	<b>6 181 859,27</b>

\* причины по которым не проведены конкурсы: Объекты КГИОП; разработка ПСД в 2015 году; работы были выполнены ранее

\*\* стоимость и количество видов работ указана с учетом: закрытия объектов по исполнительной документации; дополнительных соглашений на исключение адреса о переносе сроков; уведомлений об одностороннем отказе от исполнения

Таблица 4 (продолжение)

Вид работ	Заключенные договоры		Передано в работу по акту, шт.***	Фактическое исполнение по видам работ		
	шт.	тыс. руб.		Не выполнено	Выполнено, но не закрыто	Выполнено и закрыто
1	9	10	11	12	13	14
Электроснабжение	302	293 321,40	265	12	5	248
Газоснабжение	40	23 543,74	35	1		34
Центральное отопление	421	1 262 823,87	413		27	386
Холодное водоснабжение	330	108 341,87	304		8	296
Горячее водоснабжение	237	80 539,60	213		3	210
Водоотведение	113	34 524,47	98	3		95
Фундаменты	1	857,24	1			1
АППЗ	1	2 770,65	1		1	
Подвалы	5	24 695,30	5			5
Крыши	299	616 681,37	299	27	4	268
Фасады	102	430 470,15	93	5		88
Аварийные конструкции	72	80 616,32	54		9	45
Лифты и освидетельствование	451	3 222 673,29	449		8	441
<b>ИТОГО</b>	<b>2 374</b>	<b>6 181 859,27</b>	<b>2 230</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>2 117</b>

\*\*\* передано в работу подрядной организации по Акту приема передачи объекта. 144 Объектов по которым подрядчик не приступал к работам по причинам:

- подрядная организация, выйдя на объект отказалась выполнять работы;
- отказ собственников жилья и управляющих компаний;
- не расселены жители, невозможно производить работы (аварийные конструкции);
- плиточные фасады, несоответствие технического задания КГА и сметно-договорной документации.

Разница между завершёнными конкурсами (**2 562 видов работ**) и заключёнными договорами (**2374 вида работ**) составляет **188** видов работ. По данным видам работ договоры были расторгнуты на основании протоколов собственников о переносе сроков, уведомлений об одностороннем отказе от исполнения договора, а также по соглашению сторон.

Из **2 374** объектов (видов работ), по которым заключены договоры на выполнение работ по капитальному ремонту:

1. По **144** объектам подрядчик не приступал к работам по следующим причинам:

- подрядная организация, выйдя на объект отказалась выполнять работы;
- отказ собственников жилья и управляющих компаний;
- не расселены жители, невозможно производить работы (аварийные конструкции);
- плиточные фасады, несоответствие технического задания КГА и сметно-договорной документации.

2. По **2 230** видам работ объекты были переданы в работу по актам подрядным организациям, из них:

- **2 182** вида работ выполнены, либо завершены:
  - **2 117** видов работ приняты, документы в оплату переданы в Жилищный комитет;
  - **65** видов работ завершены в начале 2016г. и не закрыты в 2015г. в связи с несвоевременно оконченными работами, либо поздним представлением документов в оплату;
- **48** видов работ не выполнены:
  - **16** видов работ выполнены по комиссионному отбору для устранения аварийности, согласно заключению Комиссии по чрезвычайным ситуациям (крыши Невского района);
  - **32** видов работ не завершены (брошены), либо не могут быть приняты в связи с неудовлетворительным качеством работ (подрядная организация не предпринимает ни каких мер по устранению замечаний).

По всем указанным объектам был осуществлен строительный контроль, по результатам каждого выезда на объекты капитального ремонта, инженерами строительного контроля осуществлялась фотофиксация и формировался отчет о посещении объекта.

Наибольшее количество нареканий в процессе производства работ поступали в адрес следующих подрядных организаций: ООО «Экопром»; ООО «Эрланг Северо-Запад»; ООО «Профи Плюс»; ООО «Айбер Констракшн»; ООО «Грант Строй»; ООО «УСМР-288 СПб»; ООО «СОЛО»; ООО «БСК»; ООО «ЛЕНМОНТАЖ»; ООО «Мирта»; ЗАО «Стройтехэксплуатация»; ООО «ТрансСтройМонтаж».

Помимо этого, Фондом был организован постоянный технический контроль за проведением капитального ремонта фасадов МКД, проверки по качеству проведения технического надзора подразделениями Фонда кровель, инженерных сетей, электрических сетей и установок жилых домов, ликвидации аварийных конструкций зданий, а также проверки по фактам нарушений, выявленных контролирующими организациями и собственниками жилья.

Проводилась ревизия соответствия применяемых строительных материалов и используемых технологий. Выполнен анализ технических ошибок, допускаемых подрядными организациями и ведущих к ухудшению эксплуатационных и эстетических характеристик объектов капитального ремонта (применение гипса при проведении наружных работ, шпатлевание под валик, шпатлевание профилированных элементов фасадов и декора, применение горючих материалов при капитальном ремонте кровель).

Производились выборочные проверки предоставленных подрядными организациями технологий ведения капитального ремонта, на основании которых были организованы технологические семинары с представителями подрядных организаций и подразделениями Фонда.

Проводилась совместная работа с государственными органами контроля (КГА, ГЖИ, ЖК, ТУ Федеральной службы финансово-бюджетного контроля) по проверкам объемов и качества работ по капитальному ремонту МКД, выполняемых подразделениями Фонда в 2014-2015 гг., а также по письмам и обращениям граждан.

Проведены выборочные проверки архитектурных заданий на капитальный ремонт фасадов 2016 г, выявлены явные ошибки, а также несоответствия требований АЗ возможностям применяемых расценок.

### Структура выполнения работ по капитальному ремонту в 2015 году

Таблица 5

Вид работ (объект капитального ремонта)	Передано в работу по актам, шт.	Фактическое исполнение по видам работ, шт.		
		Не выполнено	Выполнено, но работы не закрыты	Выполнено
Ремонт аварийных строительных конструкций	54	0	9	45
Ремонт отдельных элементов систем автоматизированной противопожарной защиты	1	0	1	0
Ремонт (замена) лифтов	449	0	8	441
Ремонт крыш	299	27	4	268
Ремонта подвальных помещений	5	0	0	5
Ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе:				
- водоотведения	98	3	0	95
- горячего водоснаб.	213	0	3	210
- теплоснабжения	413		27	386
- холодного водоснаб.	304		8	296
- электроснабжения	265	12	5	248

- газоснабжения	35	1		34
Ремонт фасадов	93	5		88
Ремонт фундаментов	1	0	0	1
<b>Общий итог</b>	<b>2 230</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>2 117</b>

По итогам выполнения работ в Фонд поступило **2 234** комплекта исполнительной документации на общую сумму **6 134 989 366,88 руб.**

Специалистами Фонда выполнялась проверка исполнительной документации, предъявленной подрядными организациями на выполненные ремонтно-строительные работы, в том числе исполнительных смет и Актов приемки выполненных работ КС-2.

В исполнительных сметах и Актах приемки выполненных работ проверялась обоснованность применения расценок на ремонтно-строительные работы и применяемые материалы, индексов пересчета стоимости работ и материалов, применение понижающих и повышающих коэффициентов в соответствии с нормативными документами, регулирующими процесс ценообразования и сметного нормирования в строительстве и капитальном ремонте.

Исполнительная документация по всем объектам капитального ремонта проходила проверку после подтверждения объемов и качества выполненных работ специалистами отдела строительного контроля, что позволяло осуществлять перекрёстную проверку документации, снижая, таким образом, риски необоснованных затрат при капитальном ремонте.

По итогам проведенной проверки Фондом принято к оплате **2 117** комплектов исполнительной документации, которые соответствуют условиям договоров и требованиям законодательства:

Таблица 6

№	Вид работ (объект капитального ремонта)	Количество объектов, шт.	В соответствии с заключенным договором подряда, тыс.руб.
1	Ремонт подвальных помещений	5	24 695,30
2	Ремонт (замена) лифтов	441	3 129 244,31
3	Ремонт фасадов	88	361 750,58
4	Ремонт крыш	268	549 460,75
5	Ремонт систем теплоснабжения	386	1 045 319,13
6	Ремонт систем ХВС	296	87 521,97
7	Ремонт систем ГВС	210	58 834,55
8	Ремонт систем водоотведения	95	23 562,18
9	Ремонт систем электроснабжения	248	227 549,10
10	Ремонт аварийных строительных конструкций	45	50 874,28
11	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	34	19 117,99
12	Ремонт фундаментов	1	857,24
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 117</b>	<b>5 578 787,38</b>

---

В результате подготовлено **397** заявлений на получение субсидий на капитальный ремонт, которые вместе с пакетом документов переданы в Жилищный комитет. В общей сложности заключено **397** договоров на выделение субсидий.

По факту в Фонд поступило **5 821 609 374 руб.** из бюджета Санкт-Петербурга на капитальный ремонт, из них **5 578 787 380 руб.** оплачено подрядным организациям, **66 306 080 руб.** направлено на оплату авансов на работы, которые будут приняты в 2016 году, **176 515 914 руб.** подлежит возврату в бюджет.

Кроме того, все денежные средства, которые Фондом будут истребованы у подрядных организаций в процессе претензионной и судебной работы, также будут возвращены в бюджет Санкт-Петербурга.

В результате претензионной работы по договорам, по которым не обеспечено выполнение обязательств, направлено:

- **108** претензий по **452** объектам на общую сумму **94 685 935,36 руб.;**
- **38** требований об уплате денежных средств по банковским гарантиям по **223** объектам на общую сумму **99 102 071,10 руб.**, включающих помимо требований об уплате неустоек, требования о возврате авансовых платежей по Договорам;
- **24** уведомления об одностороннем отказе от исполнения договоров по **93** объектам с одновременным требованием о возврате уплаченного Подрядчику аванса на общую сумму **40 071 181,09 руб.**
- Заключено **4** соглашения с подрядными организациями на общую сумму **10 567 519,93 руб.** Указанные соглашения регулируют порядок возврата аванса подрядными организациями, ненадлежащим образом, исполнившим обязательства по договорам на общую сумму **4 279 560,52 руб.**, а также порядок уплаты на счет Фонда подрядными организациями, ненадлежащим образом, исполнившим обязательства по договорам, пеней, штрафов, неустоек на общую сумму **6 287 959,41 руб.**

## **2.2. Подготовка краткосрочного плана капитального ремонта 2016.**

### **Проведение обследований МКД**

В соответствии с проектом краткосрочного плана реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **на 2016г.** инженерами Фонда осуществлены визуальные обследования **1 775** видов работ, из них **646** направлено на проектирование, **28** предложено к исключению.

Подготовлена **1 101** дефектная ведомость по следующим видам работ: ремонт фасадов, ремонт крыш, ремонт систем холодного и горячего водоснабжения, ремонт системы водоотведения.

Общее число и виды запланированных работ в разрезе районов представлено в таблице:

Таблица 7

№	Район	Вид работ (объект капитального ремонта), шт.					ВСЕГО, шт.
		ХВС	ГВС	ВО	Крыши	Фасады	
1	Адмиралтейский	66	69	68	25	7	235
2	Василеостровский	98	98	96	36	1	329
3	Выборгский	7	1	7	33	2	50
4	Калининский	2	3	2	20	8	35
5	Кировский	4	4	5	23	10	46
6	Колпинский	0	0	0	9	1	10
7	Красногвардейский	2	1	1	18	9	31
8	Красносельский	0	0	0	6	3	9
9	Кронштадтский	0	0	0	5	0	5
10	Курортный	4	0	5	5	2	16
11	Московский	1	1	0	47	0	49
12	Невский	2	0	2	30	18	52
13	Петроградский	24	1	26	47	8	106
14	Петродворцовый	0	0	0	7	0	7
15	Приморский	1	1	1	28	0	31
16	Пушкинский	1	0	1	14	5	21
17	Фрунзенский	9	2	8	19	13	51
18	Центральный	203	203	203	48	35	692
	<b>ИТОГО</b>	<b>424</b>	<b>384</b>	<b>425</b>	<b>420</b>	<b>122</b>	<b>1775</b>

Общее число по видам работ согласно проекту краткосрочного плана реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2016г.

Таблица 8

№ п/п	Наименование	Вид работ (объект капитального ремонта), шт.					Итого
		ХВС	ГВС	ВО	Крыши	Фасады	
1	Всего в плане	424	384	425	420	122	1 775
2	Выполнено обследований	231	218	215	395	42	1 101
3	Направлено на проектирование	183	158	202	23	80	646
4	На исключение	10	8	8	2	0	28
5	Исключенные из проекта КП 2016	172	58	136	226	52	644

### Проектирование

Необходимость выполнения работ по разработке проектной документации регламентирована Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации №87 от 16.02.2008 г.

На основании проекта краткосрочного плана капитального ремонта на 2016 год Фондом был определен перечень видов работ, по которым требуется разработка проектной документации, а именно:

1. Система электроснабжения;
2. Системы теплоснабжения;
3. Система холодного водоснабжения;
4. Система горячего водоснабжения;
5. Система водоотведения;
6. Система газоснабжения;
7. Автоматическая противопожарная защита;
8. Ремонт и (или) замена лифтового оборудования;
9. Ремонт подвальных помещений;
10. Ремонт фундаментов;
11. Ремонт элементов строительных конструкций, находящихся в аварийном состоянии;
12. Ремонт крыш;
13. Ремонт фасадов;

Для разработки проектной документации подготовлены технические задания по каждому объекту проектирования (МКД) по всем видам работ. Для подготовки технических заданий была организована работа по формированию исходно-разрешительной документации. В рамках данных работ было организовано взаимодействие с районными администрациями, управляющими компаниями, представителями собственников помещений в многоквартирных жилых домах, энергоснабжающими организациями Санкт-Петербурга.

В процессе формирования исходных данных были получены: заключения о соответствии лифтового оборудования требованиям технического регламента ТР ТС 011/2011, заключения о состоянии строительных конструкций зданий, договоры на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение зданий, поэтажные планы зданий, исполнительные схемы по инженерным системам зданий (газоснабжение).

На основании разработанных технических заданий и составленных смет на разработку проектной документации выполнена подготовка конкурсной документации в части формирования лотов.

По заключённым договорам на разработку проектной документации была организована работа по проверке, представляемой на согласование в проектный отдел проектной документации в части проверки технических расчётов, предлагаемых проектных решений, на предмет соответствия требованиям технического задания, нормативно-технической документации в области градостроительной деятельности, действующей на территории Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

Количество разработанной проектной документации для выполнения строительно-монтажных работ в 2015 г. представлено в таблице:

Таблица 9

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Лифтовое оборудование (ед. об.)	498

2	Газоснабжение	12
<b>ИТОГО</b>		<b>510</b>

Количество разработанной в 4-м квартале 2015 года проектной документации по краткосрочному плану 2016 г. (постановление Правительства от 18.12.2015 г. № 1154) представлено в таблице:

Таблица 10

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Газоснабжение	24
2	Электроснабжение	122
3	Лифтовое оборудование (ед. об.)	182
<b>ИТОГО</b>		<b>328</b>

Количество проектной документации по договорам, заключенным в 2015 году, с окончанием выполнения работ в 1-м квартале 2016 г. и находящейся в процессе разработки, по краткосрочному плану 2016 г. представлено в таблице:

Таблица 11

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Газоснабжение	97
2	Электроснабжение	110
3	Теплоснабжение	308
4	Лифтовое оборудование (ед. об.)	859
5	Крыши	21
6	Фасады	26
7	Фасады (панельные МКД)	58
8	Подвалы	6
9	Фундаменты	7
10	Аварийные конструкции	271
11	Холодное водоснабжение	99
12	Горячее водоснабжение	93
13	Водоотведение	88
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 043</b>

Количество проектной документации по многоквартирным домам, по которым проводятся конкурсные процедуры по отбору подрядной организации на право заключения договора на разработку проектной документации по краткосрочному плану 2016 г. представлено в таблице:

Таблица 12

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
---	--------------------	------------------------------------

1	Теплоснабжение	78
2	Электроснабжение	8
3	Фасады	3 (г. Пушкин)
4	Аварийные конструкции	144 (КГИОП)
5	Холодное водоснабжение	84
6	Горячее водоснабжение	65
7	Водоотведение	110
8	АППЗ	1
<b>ИТОГО</b>		<b>493</b>

Количество разработанной в 4-м квартале 2015 года проектной документации на период 2016-2017 гг. представлено в таблице:

Таблица 13

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Электроснабжение	144
<b>ИТОГО</b>		<b>144</b>

Количество проектной документации по договорам, заключенным в 2015 году, с окончанием выполнения работ в 1-м квартале 2016 г. и находящимся в процессе разработки, на период 2016-2017 гг. представлено в таблице:

Таблица 14

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Газоснабжение	96
2	Электроснабжение	56
3	Теплоснабжение	74
4	Лифтовое оборудование (ед. об.)	48
5	Крыши	12
6	Фасады	39
7	Фасады (панельные МКД)	53
8	Холодное водоснабжение	18
9	Горячее водоснабжение	21
10	Водоотведение	8
<b>ИТОГО:</b>		<b>425</b>

Количество проектной документации по многоквартирным домам, по которым проводятся конкурсные процедуры по отбору подрядной организации на право заключения договора на разработку проектной документации, на период 2016-2017 гг. представлено в таблице:

Таблица 15

№	Наименование работ	Количество объектов проектирования
1	Теплоснабжение	67
2	Электроснабжение	27
3	Лифтовое оборудование (ед. об.)	113
4	Холодное водоснабжение	128
5	Горячее водоснабжение	44
6	Водоотведение	60
<b>ИТОГО:</b>		<b>439</b>

### **Работа с МКД - объектами культурного наследия**

Особо стоит остановиться по работе Фонда, связанной с многоквартирными домами – объектами культурного наследия.

В Региональную программу капитального ремонта включены все многоквартирные дома, по которым должен быть произведен капитальный ремонт. В том числе и те многоквартирные дома, которые отнесены к объектам культурного наследия. Учитывая застройку исторического центра города – таких многоквартирных домов порядка **2 000**.

Проведение ремонтных работ по указанным многоквартирным домам требует особого порядка и регламента проведения работ. В обязательном порядке (если речь идет о крыше, фасаде, фундаменте или подвале) необходимо получить от КГИОП задание на сохранение объекта культурного наследия, на основании него выполнить проектные работы, согласовать проект в КГИОП и только после этого приступать к самим работам, опять же получив разрешение на них в КГИОП.

В проект плана капитального ремонта на 2015 г. включены многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия, по которым требуется выполнить работы по разработке проектной документации на капитальный ремонт фасадов в количестве 17 зданий из них по трем адресам отсутствуют предметы охраны. Итого к производству 14 объектов культурного наследия.

С учетом этого сотрудниками Фонда проведены мероприятия по визуальному обследованию указанных домов, составлению фото- и технического отчета о состоянии того или иного конструктивного элемента, формирование (совместно) со специалистами КГИОП заданий по сохранению объектов культурного наследия.

Всего в 2015 году в рамках 3-х летнего периода Региональной программы на 2015-2017 гг. по объектам культурного наследия выполнены визуальные обследования по 426 МКД.

По результатам проведенных работ, получены следующие результаты:

1. Направлено в КГИОП заявлений с пакетами документов к ним (отчеты по материалам обследования, подборка результатов фотофиксации и т.п.) на получение заданий – **621 МКД** (с учетом обследований, проведенных в 2014 году);
2. Получено составленных заданий из КГИОП – **510 МКД**;
3. Получено отказов КГИОП в выдаче заданий – **82 МКД** (по причинам, выявленным в результате обследований, проведенных Региональным

оператором: капитальный ремонт не нужен, МКД – не ОКН, объект – не МКД и т.п.);

4. Разработано технических заданий на проектирование – **114 МКД**;
5. Передано технических заданий на проектирование в сметный отдел – **113 МКД**;
6. Завершенные торги на проектирование – **56 МКД**.

Также в результате обследований, проведенных Региональным оператором, выявлены **75 МКД**, подлежащие исключению (уточнению) из Региональной программы или переводу в разряд КГА по следующим причинам:

- капитальный ремонт не нужен (был проведен в ближайшие предыдущие годы, конструкции МКД находятся в нормативном или работоспособном состояниях и т.п.) – 27 МКД;
- МКД не является ОКН – 13 МКД (переводятся в разряд КГА);
- объект не является МКД – 7 объектов;
- МКД находится в аварийном состоянии – 2 МКД;
- не идентифицируется адрес – 23 МКД (необходимо уточнение адресов МКД и внесение изменений по ним в Региональную программу);
- собственниками был выбран вариант аккумуляции денежных средств на спецсчетах – 3 МКД.

Кроме того, на момент проведенных обследований, Региональным оператором выявлено, что 128 МКД, являющиеся ОКН, не имеют предметов охраны.

Дополнительно к вышеуказанному в КГА было получено 215 архитектурных заданий.

### **Разработка смет**

Для определения стоимости работ по разработке проектной документации и объявления конкурсных процедур по видам работ включенным в проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта на 2016 год, а также для включения в резерв на 2016 год сметным отделом на основании заданий на проектирование **составлено 3 306 смет на разработку проектной документации**, а именно:

Таблица 16

№	Вид работ	Всего смет (в том числе по объектам ОКН)	В том числе по КП 2016
1	Электроснабжение	523	240
2	Теплоснабжение	632	386
3	Газоснабжение	132	121
4	Холодное водоснабжение	335	183
5	Горячее водоснабжение	223	158
6	Водоотведение	268	198
7	Ремонт фундаментов	13	10
8	Ремонт подвальных помещений	28	8
9	Ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт	440	161
10	Крыши	84	21

11	Фасады	238	29
12	Ремонт аварийных строительных конструкций	390	-

В соответствии с краткосрочным планом на 2016 год разработана сметная документация на капитальный ремонт общего имущества, где не требуется разработка проектной документации по многоквартирным домам, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора по следующим видам работ:

Таблица 17

№	Вид работ	КП 2016
1	Фасады	42
2	Крыши	395
3	Холодное водоснабжение	231
4	Горячее водоснабжение	218
5	Водоотведение	215
	<b>Итого смет:</b>	<b>1 101</b>

Согласно разработанным проектам по видам работ, включенным в краткосрочный план на 2016 год, проверена и согласована для проведения конкурсных процедур следующая сметная документация на капитальный ремонт:

Таблица 18

№	Вид работ	Количество смет
1	Электроснабжение	112
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт	18 адресов/ 131 рег.номер
3	Газоснабжение	24
	<b>Итого смет:</b>	<b>267</b>

Подготовка сметной документации является последним и самым важным этапом в реализации региональным оператором своих функций по предоставлению собственникам помещений многоквартирных домов предложений об объеме услуг и (или) работ и стоимости капитального ремонта.

Согласно Методическим рекомендациям, утвержденным Жилищным комитетом (распоряжение №917-р от 27.07.2015) по формированию смет расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге для направления собственникам помещений многоквартирных домов в соответствии с предоставленным Жилищным Комитетом проектом краткосрочного плана на 2016 год (версии от марта, июля, августа и ноября 2015), Фондом разработаны сметы расходов на капитальный ремонт в период на 2016 - 2017 гг. по **4 536** видам работ в количестве **2 675 шт.:**

Таблица 19

№	Район	Количество видов работ	Количество адресов
1	Адмиралтейский	538	297
2	Василеостровский	556	248
3	Выборгский	126	97
4	Калининский	138	130
5	Кировский	103	91
6	Колпинский	28	28
7	Красногвардейский	66	63
8	Красносельский	16	16
9	Кронштадтский	5	5
10	Курортный	17	14
11	Московский	102	91
12	Невский	192	179
13	Петроградский	881	486
14	Петродворцовый	19	17
15	Приморский	38	36
16	Пушкинский	35	32
17	Фрунзенский	148	112
18	Центральный	1 528	733
	<b>Итого:</b>	<b>4 536</b>	<b>2 675</b>

По **2 530** многоквартирным домам, по видам работ, требующим разработки проектной документации на основании составленных смет на разработку проектной документации подготовлены реестры сметных стоимостей по **3 182** видам работ для направления предложений собственникам помещений.

В мае 2015 года, в связи с отсутствием заявок на участие в конкурсных процедурах на право выполнения работ по капитальному ремонту крыш, совместно принятым решением Жилищного комитета, произведен пересчет 217 локальных смет из уровня цен июля 2014 года в текущий уровень цен, но не превышающий предельную стоимость работ по капитальному ремонту крыш, по многоквартирным домам, включенным в краткосрочный план 2015 года.

В связи с актуализацией краткосрочного плана на 2015 год (Постановление Правительства СПб №814 от 16.09.2015) в части включения дополнительных адресов и видов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на основании разработанных проектов проверена и подготовлена к проведению конкурсных процедур сметная документация по следующим видам работ:

Таблица 20

№	Вид капитального ремонта	Кол-во смет/проектов
1	Система газоснабжения	11
2	Лифтовое оборудование	108 адресов/

		559 рег.номеров
3	Инженерные сети: ХВС, ГВС	85

Для подготовки краткосрочного плана на 2016 год подготовлены и согласованы с Жилищным комитетом размеры предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга на 2016 год, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.08.2015 №706.

Также подготовлены и согласованы изменения, утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1153 от 18.12.2015, в части разработки размеров предельной стоимости капитального ремонта фасадов многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и увеличения размеров предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту на 2016 год, связанных с увеличением коэффициентов на оплату труда основных рабочих, эксплуатации машин, а также прогнозного индекса-дефлятора на 2016 год.