УТВЕРЖДЕН

решением Правления

некоммерческой организации

«Фонд капитального ремонта

многоквартирных домов

Астраханской области»

Протокол заседания

от 22 апреля 2025года

№ 2



Годовой отчет

о деятельности некоммерческой организации

«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области»

за 2024 год

г. Астрахань

Содержание

1. Проведение капитального ремонта.
2. Собираемость взносов собственниками жилых и не жилых помещений на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.
3. Финансирование регионального оператора.
4. Претензионно-исковая работа:
* в отношении собственников помещений не уплачивающих взносы на капитальный ремонт;
* в отношении подрядных организаций.
1. Информационно-разъяснительная деятельность.
2. Мероприятия контролирующих и надзорных органов.
3. Основные направления деятельности Фонда на 2025 год.

**1. Проведение капитального ремонта в 2024 году.**

Основными нормативно-правовыми актами для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов Астраханской области являются:

- Жилищный Кодекс Российской Федерации, утвержденный 29.12.2004 № 188-ФЗ;

- Закон Астраханской области от 24.10.2013 №55/2013-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области»;

- региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014-2046 годы», являющуюся приложением № 32 к государственной программе «Улучшение качества предоставления жилищно – коммунальных услуг на территории Астраханской области», утверждённой постановлением Правительства Астраханской области от 15.12.2022 №640-П, далее – программа капитального ремонта;

- краткосрочный план «О краткосрочном плане реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014 - 2046 годы» на 2018 - 2020 годы» утвержденный постановлением министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области от 09.10.2017 №42 (в редакции от 28.12.2024 №28), далее - краткосрочный план;

- краткосрочный план «О краткосрочном плане реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014 - 2046 годы» на 2021 - 2023 годы» утвержденный постановлением министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области от 30.11.2020 №35 (в редакции от 28.12.2024 №29), далее – краткосрочный план);

- краткосрочный план «О краткосрочном плане реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014 - 2046 годы» на 2024 - 2026 годы» утвержденный постановлением министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области от 26.12.2023 №32 (в редакции от 10.04.2025 № 11), далее – краткосрочный план);

В соответствии с программой капитального ремонта на 01 января 2024 года, утвержденной постановлением Правительства Астраханской области от 15.12.2022 № 640-П, в программу капитального ремонта включены 3 498 многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и 564 многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор.

В 2024 году, по состоянию на 31.12.2024 в рамках реализации краткосрочного плана проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов по счету регионального оператора был выполнен капитальный ремонт на общую сумму – 685,66 млн. руб., из них:

- работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах - в 141 МКД по 249 видам работ на сумму 534,90 млн. руб.

- Услуги, определенные в статье 9 Закона Астраханской области от 24.10.2013 № 55/2013-ОЗ, выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта:

 - разработка проектно-сметной документации – 302 МКД по 770 видам работ, на сумму – 135,17 млн. руб.;

- услуги по строительному контролю – 84 МКД по 147 видам работ – 4,7 млн. руб.

- обследование технического состояния многоквартирного дома – 40 МКД – 10,88 млн. руб.

Выполнение плана капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД) по состоянию на 31.12.2024 года представлено в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | План 2024 года | Факт 2024 года |
|  | Кол-во МКДшт. | Кол-во видов работшт. | Плановая стоимость капитального ремонтамлн. руб. | Кол-во МКДшт. | Кол-во видов работшт. | Сумма капитального ремонтамлн. руб. |
| Проведение капитального ремонта в МКД формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора | 445 | 1206 | 685,66 | 445 | 1206 | 685,66 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Проведение капитального ремонта в МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах регионального оператора | 112 | 253 | 381,93 | 138 | 171 | 235,24 |

Проведение видов работ по капитальному ремонту МКД на счете и на специальных счетах регионального оператора в 2024 году.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды работ | МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора | МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальных счетах регионального оператора |
| Количество выполненных работ | Количество выполненных работ |
| Капитальный ремонт крыши | 60 | 38 |
| Капитальный ремонт фасада | 44 | 29 |
| Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения | 16 | 23 |
| Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения | 37 | 10 |
| Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения | 33 | 27 |
| Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения | 21 |  13  |
| Капитальный ремонт фундамента | 14 | 2 |
| Капитальный ремонт подвальных помещений | 8 | 1 |
| Капитальный ремонт лифтов и лифтового оборудования | - | 4 МКД/ 10 лифтов |
| Замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации | - | - |
| Установка коллективных (общедомовых) приборов учета  | 15 | 4 |
| Ремонт подъездов | 1 | 13 |
| Услуги и (или) работы по оценке технического состояния многоквартирного дома | 40 | 1 |
| Разработка проектно-сметной документации | 770 | 5 |
| Услуги строительного контроля | 147 | 1 |

Кроме того, программой капитального ремонта и краткосрочного плана ее реализации на 2024 год запланированы работы по капитальному ремонту лифтового оборудования в 82 многоквартирных домах 353 лифта. В целях реализации указанных мероприятий было заключено 5 договоров, на общую сумму – 1 млрд. 256 млн. руб.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 615 "О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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, о порядке осуществления специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и реализации закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования)" региональным оператором в 2024 году:

- проведено 262 электронных аукционов на общую сумму 3 млрд. 91 млн., рублей по отбору подрядных организаций для осуществления строительного контроля, для выполнения работ по изготовлению проектной сметной документации, на оказание услуг по технической оценке состояния МКД, для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

По итогам проведенных электронных аукционов, в 2024 году:

* заключено 164 договора с подрядными организациями:
* в том числе 68 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на общую сумму 1 891 450 014 рублей на 176 МКД с 285 видами работ;
* 24 договора на выполнение работ по изготовлению проектно-сметной документации, оказания услуг по технической оценке состояния МКД – 372 МКД с 1023 видами работ;
* 71 договор с организациями на выполнение работ по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту;
* 102 электронных аукциона признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок от подрядных организаций.

Начальная максимальная стоимость работ/услуг состоявшихся электронных аукционов составила 1 999 276 090 рублей, сумма заключенных договоров по результатам проведенных электронных аукционов – 1 963 892 455 рублей. Таким образом экономия взносов на капитальный ремонт уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах Астраханской области составила 35 383 635 рублей.

Региональным оператором в 2024 году было выявлено 171 МКД со 392 видами работ, в которых имеются признаки аварийности и требуется проведение противоаварийных мероприятий или признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу и (или) реконструкции, отсутствуют конструктивные элементы, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт, определено, что повторные оказание услуг и (или) выполнение работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются.

Динамика изменения минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов на территории Астраханской области

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2014-2018 | 2019 | 2020- 2021 | 2022 | 2023-2024 | 2025 |
| МКД без лифтового оборудования | 4 | 6 | 6,50 | 8,50 | 10,50 | 13,50 |
| МКД с лифтовым оборудованием | 7,50 | 8 | 10 | 12 | 15 |

**2. Собираемость взносов собственниками жилых и не жилых помещений на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.**

Собираемость взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора за 2024 год.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | Начисленовзносов на капитальный ремонт, млн. рублей | Оплаченовзносов на капитальный ремонт, млн. рублей | Собираемостьвзносов на капитальный ремонт, % |
| 2024 год | 804,13  | 747,85 | 93% |

|  |
| --- |
| **Сведения о начислениях и оплате населением на счет регионального оператора за 2024 год** |
| **месяц** | **начислено** | **оплачено** | **собираемость %** |
| январь |  55 642 532,61  |  49 455 297,04  | 88,88% |
| февраль |  63 124 112,37  |  56 746 537,16  | 89,90% |
| март |  60 971 393,15  |  55 943 935,00  | 91,75% |
| апрель |  64 442 273,03  |  58 357 794,28  | 90,56% |
| май |  64 044 904,16  |  58 484 494,25  | 91,32% |
| июнь |  62 971 271,61  |  55 403 024,83  | 87,98% |
| июль |  61 231 152,63  |  58 911 961,51  | 96,21% |
| август |  60 791 893,65  |  55 707 955,11  | 91,64% |
| сентябрь |  59 124 596,79  |  55 837 795,00  | 94,44% |
| октябрь |  60 389 671,09  |  58 460 622,89  | 96,81% |
| ноябрь |  60 551 499,24  |  55 048 095,66  | 90,91% |
| декабрь |  61 862 841,24  |  64 773 295,32  | 104,70% |
| **итого**  |  **735 148 141,57**  |  **683 130 808,05**  | **92,92%** |
| **Сведения о начислениях и оплате юр. лиц на счет регионального оператора за 2024 год** |
| **месяц** | **начислено** | **оплачено** | **собираемость %** |
| январь |  5 590 068,37  |  2 159 446,43  | 38,63% |
| февраль |  6 076 673,76  |  3 071 447,38  | 50,54% |
| март |  5 735 814,51  |  5 951 216,28  | 103,76% |
| апрель |  9 333 849,73  |  4 619 331,54  | 49,49% |
| май |  5 652 711,74  |  9 171 737,36  | 162,25% |
| июнь |  5 637 783,51  |  4 768 999,63  | 84,59% |
| июль |  5 132 453,71  |  5 234 974,50  | 102,00% |
| август |  5 830 719,86  |  6 688 923,99  | 114,72% |
| сентябрь |  5 337 614,05  |  4 580 936,55  | 85,82% |
| октябрь |  4 331 537,78  |  7 903 172,58  | 182,46% |
| ноября |  5 296 562,87  |  2 783 307,98  | 52,55% |
| декабрь |  5 029 436,79  |  7 790 027,72  | 154,89% |
| **итого**  |  **68 985 226,68**  |  **64 723 521,94**  | **93,82%** |
| **Сведения о начислениях и оплате на счете регионального оператора за 2024 год** |
| **месяц** | **начислено** | **оплачено** | **собираемость %** |
| январь |  61 232 600,98  |  51 614 743,47  | 84,29% |
| февраль |  69 200 786,13  |  59 817 984,54  | 86,44% |
| март |  66 707 207,66  |  61 895 151,28  | 92,79% |
| апрель |  73 776 122,76  |  62 977 125,82  | 85,36% |
| май |  69 697 615,90  |  67 656 231,61  | 97,07% |
| июнь |  68 609 055,12  |  60 172 024,46  | 87,70% |
| июль |  66 363 606,34  |  64 146 936,01  | 96,66% |
| август |  66 622 613,51  |  62 396 879,10  | 93,66% |
| сентябрь |  64 462 210,84  |  60 418 731,55  | 93,73% |
| октябрь |  64 721 208,87  |  66 363 795,47  | 102,42% |
| ноября |  65 848 062,11  |  57 831 403,64  | 87,83% |
| декабрь |  66 892 278,03  |  72 563 323,04  | 108,48% |
| **итого**  |  **804 133 368,25**  |  **747 854 329,99**  | **93,00%** |
| **Сумма задолженности, образовавшаяся в 2024 году, составляет - 56 279 038,26 рублей** |

По состоянию на 01 января 2024 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составила 2 137 689,99 рублей.

В 2024 году проценты, начисленные банком на ежедневный остаток денежных средств, находящихся на расчетном счете, составили 23 606,56 рублей. Таким образом, в течение 2024 года за счет остатка средств на 01.01.2024г. и ежемесячно поступающих взносов на капитальный ремонт, выполнены и оплачены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на сумму 661 420 696,87 рублей.

На 01 января 2025 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составляет – 4 186 369,17 рублей. Данные денежные средства будут использованы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в 2025 году.

Собираемость взносов на капитальный ремонт на специальных счетах регионального оператора за 2024 год.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | Начисленовзносов на капитальный ремонт, млн. рублей | Оплаченовзносов на капитальный ремонт, млн. рублей | Собираемостьвзносов на капитальный ремонт, % |
| 2024 год | 385,50 | 321,67 | 83,44% |

В 2024 году общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор составила 321 666 316,41 рублей, при этом собираемость составила - 83,44%. На 01 января 2025 года общая сумма исходящего остатка на указанных специальных счетах составляет 739 652 598,43 рублей.

В 2024 году вступили в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в 101 МКД, в том числе:

1. О прекращении фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в 72 МКД, из них:

- о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и переходе на специальный счет регионального оператора в 46 МКД. Перевод денежных средств осуществлен в размере 73 008 505,67 руб.;

- о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и переходе на специальный счет владельцем которых являются ТСЖ, ТСН, ЖСК, УК в 26 МКД. Перевод денежных средств осуществлен в размере 46 808 231,71 руб..

2. О прекращении фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор, в 12 МКД, из них:

- о прекращении фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора и переходе на счет регионального оператора в отношении 12 МКД, из них (в том числе по решению органа местного самоуправления – 0 МКД). Перевод денежных средств осуществлен в размере 18 717 004,74 руб.;

- о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора и переходе на специальные счета владельцем которых являются ТСЖ, ТСН, ЖСК, УК в 0 МКД. Перевод денежных средств осуществлен в размере 0 руб..

3. В отношении 17 МКД прекращено формирование фонда капитального ремонта на специальных счетах УК, ТСЖ и др. и определено формирование фонда на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор. Перевод денежных средств осуществлен в размере 8 905 405,77 руб.

Имеется тенденция изменения способа формирования фонда капитального ремонта, перехода со счета регионального оператора на специальный счет.

В 2024 году региональным оператором для 63 МКД принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определён региональный оператор, в банках открыто 63 специальных счета.

Региональным оператором продолжается проводится работа по заключению договоров о порядке уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор с муниципальными образованиями г. Астрахани и Астраханской области, с федеральными органами, юридическими лицами являющимися собственниками помещений в МКД включенных в региональную программу капитального ремонта. В 2024 году перезаключено 85 договоров в том числе заключено дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам с юридическими лицами, в том числе федеральными органами, органами исполнительной власти, муниципальными образованиям.

**3. Финансирование регионального оператора.**

В рамках заключенного соглашения с учредителем Фонда - министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, Фонду в 2024 году была перечислена субсидия в размере 55 024 260,54 рублей;

Расходы за отчётный период составили 54 519 607,14 рублей.

Остаток средств на счете на 31.12.2024 год составил – 504 653,40 рублей.

Остаток денежных средств будет направлен на оплату образовавшейся кредиторской задолженности перед поставщиками товаров и услуг за 2024 год и выплату персоналу.

Утверждена административно-хозяйственная смета расходов на 2025 год.

В рамках заключенного соглашения с министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, Фонду в 2022 году была перечислена субсидия из бюджета Астраханской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в части ремонта, замены, модернизации лифтов, ремонта лифтовых шахт, машинных и блочных помещений в многоквартирных домах (далее – ремонт лифтового оборудования), в размере - 340 630 000  руб. (70% от стоимости ремонта лифтового оборудования). В 2024 году остаток неиспользованной субсидии был возвращен в бюджет Астраханской области в суме 18 892 125,19 рублей.

**4. Претензионно-исковая работа.**

 Общий размер задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт собственников помещений регионального и муниципального имущества, федеральной собственности, собственности юридических лиц по состоянию на 01.01.2025 г. составил 1 106 851 790,15 рублей в том числе:

 - размер задолженности собственников помещений федерального имущества составил – 3 555 637,47 руб.;

 - размер задолженности собственников помещений регионального имущества составил – 1 135 945,60 руб.;

 - размер задолженности собственников помещений муниципального имущества составил – 805 396,39 руб.;

- размер задолженности собственников помещений юридических лиц составила – 144 887,50 руб.;

 - размер задолженности собственников помещений физических лиц составил - 1 101 209 923,19 руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Собственники помещений в МКД | Размер задолженности по состоянию на 01.01.2024 | Размер задолженности по состоянию на 01.01.2025 | % уменьшения/ увеличения задолженности |
| Федеральная собственность | 2 511 769,93 руб. | 3 555 637,47 руб. | На 29,4 % задолженность увеличилась |
| Региональная собственность | 642 384,63 руб. | 1 135 945,60 руб. | На 43,4 % задолженность увеличилась |
| Муниципальная собственность | 8 343 497,64 руб. | 805 396,39 руб. | В 10,4 раза задолженность уменьшилась  |
| Собственность юридических лиц | 3 710 034,98 руб. | 144 887,50 руб. | В 25,6 раза задолженность уменьшилась  |
| Собственность населения | 865 193 441,98 руб. | 1 101 209 923,19 руб. | На 21,4 % задолженность увеличилась |
| Итого, общий размер задолженности | 880 401 129,16 руб. | 1 106 851 790,15 руб. | На 20,5 % размер общей задолженности увеличился |

Причинами образования задолженности за помещения, находящиеся в региональной и муниципальной собственности, является отсутствие у получателей бюджетных средств (главных распорядителей бюджетных средств регионального и муниципального значения) своевременно утвержденных смет расходов, возможность перечисления задолженности по взносам на капитальный ремонт на основании вынесенных судебных актов (исполнительных листов).

Фондом в целях минимизации указанной выше задолженности проводится досудебная, претензионно-исковая работа, а также осуществление взыскания образовавшейся задолженности путем подачи исковых заявлений в Арбитражный суд.

Претензионно-исковым отделом в отношении собственников жилых и не жилых помещений не уплачивающих взносы на капитальный ремонт в 2024 году проведена следующая работа.

В адрес собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах Астраханской области **(физических лиц):**

- направлено 4840 досудебных претензий на сумму 106,87 млн. руб.,

- предъявлено в суд 1844 заявления о выдаче судебного приказа на сумму 45,43 млн. руб.,

- предъявлено в суд 437 исковых заявления на сумму 10,04 млн. руб.,

В ФССП направлено 2347 судебных акта на сумму 35,84 руб., из которых поступило 24.34 млн. руб.

В адрес собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах Астраханской области **(юридических лиц):**

- направлено 19 досудебных претензий на сумму 15,42 млн. руб.,

- предъявлено в суд 5 заявлений о выдаче судебного приказа на сумму 0,5 млн. руб.,

- предъявлено в суд 7 исковых заявления на сумму 7,82 млн. руб.

На исполнение направлено 7 судебных актов на сумму 9,55 млн. руб., из которых поступило 9,55 млн. руб.

Правовым отделом в 2024 году проведена следующая претензионно-исковая работа в отношении подрядных организаций выполняющих работы и оказывающих услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | **Направлено** | **Поступило** |
|   | Кол-во | Сумма млн. руб. | Кол-во | Сумма млн. руб. |
| Претензии по просроченным обязательствам по договорам подряда | 91 | 109,962 | 7 | 2,5750 |
| Суммы штрафных санкций в связи с неисполнением-ненадлежащим исполнением обязательств по договору подряда |

|  |
| --- |
| **Подано в Арбитражный суд Астраханской области** |
|  | **Направлено** | **Удовлетворено судом** | **Поступило**  |
|  | Кол-во | Сумма млн. руб. | Кол-во | Сумма млн. руб. | Кол-во | Сумма млн. руб. |
| Исковые заявления о взыскании суммы неустойки в связи с просрочкой исполнения обязательств по договорам подряда  | 3 | 3,368 | 5 | 1,887 | 2 | 0,1040 |
| Исковых заявления о взыскании суммы штрафных санкций в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по договору  | 1 | 0,007 |
| Исковые заявления о взыскании сумм задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами  | 3 | 7,533 | 1 | 0,2290 | 1 | 0,237 |
| **Итого**  | 7 | 10,908 | 6 | 2,116 | 3 | 0,341 |

Информация

о количествах и суммах исполнительных документов, направленных в 2024 году правовым отделом в органы ФССП России и результатами принудительного исполнения

|  |  |
| --- | --- |
|   | **2024** |
| Подано | Оплачено |
| Кол-во, ед. | Сумма млн. руб. | Сумма млн. руб. |
| Подрядные организации | 4 | 1,637 | 0 |

Правовым отделом проведена судебная работа с подрядными организациями по обязанию устранения недостатков выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в рамках гарантийных обязательств. Так, в 2024 году к подрядчикам предъявлены 11 исковых заявлений об обязании устранения недостатков, из них 1 иск оставлен без рассмотрения по причине устранения подрядчиками требований до вынесения судебного акта, по 7 искам вынесены решения суда об обязании подрядной организации устранить недостатки выполненных работ, по 3 искам до настоящего времени дела находятся на рассмотрении в Арбитражном суде Астраханской области.

**5. Информационно-разъяснительная деятельность.**

 Для достижения доступности и открытости региональным оператором организована работа по:

 - рассмотрению устных обращений граждан, поступающих на телефонную линию и при личном обращении;

 - рассмотрению письменных обращений, поступающие почтовыми отправлениями, в том числе через электронную почту регионального оператора;

 - оказанию гражданам правовых консультаций в подготовке документов, связанных с проведением общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, с выбором способа формирования фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта, а также по иным вопросам, относящимся к деятельности регионального оператора;

 - организации и проведению еженедельного личного приема граждан директором и его заместителями.

 В 2024 году отделом организационно-кадровой работы было зарегистрировано 14407 входящих документов, которые поступают в адрес регионального оператора по электронной почте, по Почте России, через форму «Напишите нам» на официальном сайте, а также через социальные сети и ГИС ЖКХ.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид документа | Количество | % |
| 1 | Электронное обращение | 6 087 | 42,25 |
| 2 | Письменные обращения | 7 806 | 54,18 |
| 3 | Запрос госорганов | 399 | 2,77 |
| 4 | Обращения из системы госуслуги | 41 | 0,28 |
| 5 | Обращение из системы ГИС ЖКХ | 35 | 0,24 |
| 6 | Телефонограмма СЖН | 39 | 0,27 |
| Итого | 14407 | 100,00 |

В практику деятельности регионального оператора внедрена форма взаимодействия с гражданами через многофункциональные центры. В настоящее время граждане могут обратиться через отделения МФЦ региона. Данная форма работы показала свою эффективность и востребованность, поскольку позволяет гражданам реализовать свои права без финансовых затрат на проезд и сохранении рабочего времени, что является положительным социальным эффектом.

Устные обращения граждан поступают в адрес регионального оператора по телефонам (24-02-53, 24-02-55, 24-02-56, 24-02-52, 24-02-59). За 2024 год сотрудниками регионального оператора дано 9 735 устных консультаций по телефонам. В течение года тематика звонков меняется. Срез звонков по тематике, проведенный в середине 2024 года, показал, что основные проблемные вопросы, с которыми обращаются на телефонную линию:

1. Оплата взносов на капитальный ремонт (зачисление и розыск платежей, актуальность сведений о помещениях и собственниках, получение компенсаций, актуализация лицевых счетов, предоставление рассрочки) (около 50% звонков);
2. Сроки и виды работ по капитальному ремонту (около 15% звонков);
3. Оформление протоколов общих собраний об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, замене владельца специального счета, кредитной организации (около 15% звонков);
4. Жалобы на работу подрядчиков (около 5% звонков);
5. Вопросы по технологии производства работ, сметной документации (около 5% звонков);
6. Порядок проведения капитального ремонта на специальном счете (около 5% звонков);
7. Прочие вопросы: поиск информации по отправленным заявлениям, уточнение срока ответа, вопросы к конкретным специалистам порядка (5% звонков).

В течении 2024 года руководством регионального оператора проведен личный прием 105 граждан. В 2024 году с целью обмена опытом и мнениями, разработки практических рекомендаций для решения проблемных вопросов директор принял участие в IX Всероссийском съезде специализированных некоммерческих организаций в г. Санкт-Петербург.

В 2024 году региональный оператор продолжил информационно-разъяснительную работу с населением Астраханской области по вопросам капитального ремонта и реализации региональной программы.

В 2024 году специалисты регионального оператора организовали и приняли участие в следующих мероприятиях:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Мероприятия | Всего |
| 1 | Семинары для специалистов подрядных, проектных организаций, осуществляющих строительный контроль, по актуальным и проблемным вопросам выполнения капитального ремонта МКД | 4 |
| 2 | Обучающие семинары с участием представителей управляющих компаний и собственников многоквартирных домов по теме введения в действие национального стандарта ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования». | 2 |
|  | Выездные обучающие семинары для представителей органов местного самоуправления, собственников жилья, управляющих жилищных компаний и ресурсоснабжающих организаций по вопросам формирования региональной программы капитального ремонта | 10 |
| 3 | Выездные проверки хода капитального ремонта общего имущества в МКД в городах области с участием руководства регионального оператора. | 24 |
| 4 | Выездные дни приема граждан в городах и населенных пунктах Астраханской области с участием руководства регионального оператора:г. Знаменск - 2г. Ахтубинск - 2п. Лиман - 1г. Камызяк - 1 | 6 |
|  ИТОГО | 46 |

Важной составляющей работой регионального оператора является взаимодействие со средствами массовой информации. В работе со СМИ региональный оператор руководствуется принципами информационной открытости и готовности оперативно и компетентно представлять общественности свою позицию по вопросам, связанным с функционированием региональной системы капитального ремонта. На протяжении всего 2024 года региональный оператор оказывал представителям средств массовой информации консультационную помощь при подготовке материалов по текущим вопросам, связанным с реализацией региональной программы капитального ремонта Астраханской области.

Для освещения деятельности регионального оператора в средствах массовой информации в 2024 году были организованы следующие мероприятия:

- 3 телевизионных эфира с участием директора регионального оператора по наиболее важным темам, касающимся капитального ремонта общего имущества МКД;

- более 1000 эфиров на региональных радиоканалах “Ретро FM”, “Русское Радио”, “Радио Дача Астрахань”, «Love Радио», «Новое Радио», «Новое Радио» по вопросам оплаты задолженности взносов на капитальный ремонт.

- на региональных телевизионных каналах освещались информационные поводы, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Астраханской области;

- на официальном сайте регионального оператора [www.fond-remont.ru](http://www.fond-remont.ru) в разделе «Новости» опубликовано 47 новостей. В новостной ленте освещались события, формирующие позитивное восприятие и открытость регионального оператора, в том числе информирование граждан о примерах, связанных с капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов на территории г. Астрахани и Астраханской области, размещение видео и фотоматериалов, отремонтированных МКД.

С целью создания позитивного имиджа организации, а также проведения массовой информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам капитального ремонта, проводились объезды объектов капитального ремонта на территории Астраханской области с участием представителей регионального министерства строительства и ЖКХ АО, руководителей регионального оператора и последующим освещением в СМИ.

Официальный сайт является одним из ключевых каналов взаимодействия с представителями СМИ и жителями Астраханской области. В течение всего 2024 года на официальном сайте регулярно актуализировалась текущая и отчетная информация по всем ключевым разделам. Для удобства граждан на сайте представлен нормативно-правовой информационный блок, в котором размещены основные федеральные и региональные нормативно-правовые акты, а также готовые образцы документов, в том числе протоколов общих собраний по вопросам капитального ремонта, и шаблоны заявлений для обращения.

Отметим, что в 2024 году активно велась работа Telegram-канала, развивались социальные сети регионального оператора (ВКонтакте и Одноклассники). В Telegram-канале и социальных сетях публикуются информационно-познавательный контент: актуальные новости, анонсы предстоящих мероприятий, фотографии отремонтированных домов, полезные статьи, советы и ответы на часто задаваемые вопросы из сферы капитального ремонта. Регулярно осуществлялась консультация жителей по обращениям поступившим в социальные сети Губернатора Астраханской области, (ВКонтакте, Telegram-канале).

На официальном сайте АО «Цифровые решения» [cr30.ru](https://cr30.ru/) в разделе «Справочная информация», а также на оборотной стороне платежных документов(квитанциях) АО «Цифровые решения» постоянно размещаются новости по теме капитального ремонта, справочная информация и другие материалы.

Информационно-разъяснительная работа с населением Астраханской области осуществлялась через телефоны регионального оператора, электронную почту fkrmkd@mail.ru, форму «Напишите нам» на официальном сайте регионального оператора [fond-remont.ru](https://fond-remont.ru/), социальные сети, а также через средства массовой информации.

В целях реализации жилищного законодательства в сфере капитального ремонта региональным оператором в 2024 году предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который запланирован на 2025 год размещались на официальном сайте регионального оператора (fond-remont.ru.), АО «Цифровые решения» и в газете «Комсомолец Каспия».

В адрес глав муниципальных образований Астраханской области были направлены письма с просьбой разместить на информационных стендах и на официальных сайтах предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который запланирован на 2025 год.

В обязанности подрядных организаций, с которыми заключаются договоры на выполнение работ по капитальному ремонту включено размещение информационного листа на многоквартирном доме содержащего информацию о выполняемых работах по капитальному ремонту на доме, а также информацию о важности своевременного внесения взносов на капитальный ремонт и последствия не оплаты последних.

Региональным оператором в 2024 году рассмотрено 338 протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, из них:

- 48 протоколов о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД в 2025 году формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора,

- 129 протоколов о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор,

- 161 протокол о переносе сроков проведения капитального ремонта.

**6. Мероприятия контролирующих и надзорных органов.**

Деятельность регионального оператора регулярно является объектом проверок надзорных и контролирующих структур. В отношении регионального оператора в 2024 году проведены проверки:

* Публично-Правовая Компания «Фонд развития территорий» - 1 проверка;
* Управление Федерального казначейства по Астраханской области – 1 проверка;

- Служба жилищного надзора Астраханской области – 47 выездных проверок.

Предоставлены ответы на 372 запроса силовых и надзорных структур.

По итогам прокурорского реагирования внесены 30 представлений:

Прокуратура Ахтубинского района – 3;

Прокуратура Камызякского района – 1;

Прокуратура Ленинского района – 5;

Прокуратура Советского района – 7;

Прокуратура Приволжского района – 2;

Прокуратура Енотаевского района – 1;

Прокуратура Кировского района – 4;

Прокуратура Трусовского района – 2;

Прокуратура Харабалинского района – 1;

Прокуратура Наримановского района – 1;

Прокуратура Лиманского района – 1;

Прокуратура Красноярского района – 1;

Прокуратура г. Знаменск -1.

На указанные представления даны ответы с мерами принятыми во исполнение представлений и устранение нарушений. С целью недопущения нарушений законодательства представления рассматриваются на оперативном совещании Фонда, содержания представлений доводятся до сотрудников, доводы представлений обсуждаются.

Замечания указанные в представлениях поступивших в Фонд учтены, сотрудникам указано на необходимость надлежащего исполнения возложенных обязанностей, принятия исчерпывающих организационных мер с целью недопущения нарушений законодательства, а также на безусловное соблюдение требований законодательства Российской Федерации при планировании и выполнении соответствующих мероприятий.

Должностное лицо регионального оператора привлечено к административной ответственности по 2 делам.

Региональный оператор привлечен к административной ответственности по 1 делу.

Управление федерального казначейства Астраханской области привлекло должностное лицо регионального оператора к административной ответственности по 1 делу.

**7. Основные направления деятельности Фонда на 2025 год:**

* реализация краткосрочного плана региональной программы на 2025 год в соответствии с постановлением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области от 26.12.2023 №32 «О краткосрочном плане реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014-2046годы» на 2024-2026 годы» в редакции от 10.04.2025 № 11;

 - проведение обследования технического состояния 1541 многоквартирного дома. Сведения, полученные в результате такого обследования, позволит усовершенствовать систему капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, повысить эффективность использования средств собственников, уплаченных в качестве взносов на капитальный ремонт общего имущества.

- в соответствии с п.4 ст. 7.1. Закона в срок до 01 ноября 2025 года сформировать на основании краткосрочных планов, утверждаемых органами местного самоуправления, проект краткосрочного плана реализации программы капитального ремонта на 2026 год;

- 2 раза в месяц обязательное проведение производственных совещаний с подрядными организациями;

- реализация плана мероприятий по обеспечению в Астраханской области финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по повышению собираемости взносов на проведение капитального ремонта;

- проведение на постоянной основе приема и рассмотрения обращений граждан по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области, а также в случае выявления допущенных недостатков при выполнении капитального ремонта, региональным оператором выполняется претензионная работа (в случае отказав добровольном устранении нарушений подрядной организацией, региональным оператором направляется исковое заявление с целью устранения выявленных нарушений в судебном порядке);

- на постоянной основе проводить работу по устранению нарушений, выявленных Службой Жилищного надзора Астраханской области, с целью устранения выявленных нарушений и улучшения качества выполнения последующих работ;

- в целях разъяснения вопросов, связанных с выполнением капитального ремонта региональный оператор на постоянной основе предоставляет информацию посредством размещения и передачи данных с помощью средств массовой информации;

- заключение договоров об оплате взносов на капитальный ремонт: - с муниципальными образованиями г. Астрахани и Астраханской области; - с юридическими лицами являющимися собственниками помещений, расположенных в МКД и др. организациями являющимися собственниками помещений в МКД включенных в региональную программу капитального ремонта, другими учреждениями организациями;

- усиление претензионной, исковой работы с неплательщиками взносов на капитальный ремонт (собственниками помещений) в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- усиление претензионной, исковой работы с подрядными организациями, в случаях нарушения последними обязательств по договорам;

- проведение на постоянной основе анализа и систематизации перечня МКД, в первоочередном порядке нуждающихся в проведении капитального ремонта;

- осуществление сбора, систематизации, анализа, обобщения и формирования сводной информации о техническом состоянии многоквартирных домов на основании информации о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования, представленной органами местного самоуправления в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 26 октября 2013 г. №430-П "О порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области";

- принятие участия при проведении собраний собственников помещений в МКД по вопросам организации и проведения капитального ремонта, по согласованию с собственниками помещений МКД;

- организация и проведение аукционов по отбору подрядных организаций на изготовление проектно-сметной документации, для выполнения работ по капитальному ремонту, на осуществление строительного контроля в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 №615;

- направление предложений собственникам помещений в МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2026 год о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД;

- повышение уровня информационной открытости.