|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО  приказом Фонда капитального ремонта Республики Карелия  от «05» февраля 2016 г. № 10/1 |

**ПЛАН ОРГАНИЗАЦИОННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ**

**(«ДОРОЖНАЯ КАРТА»)**

**ПО РЕАЛИЗАЦИИ ФУНКЦИЙ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

**ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ**

**КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА 2016 ГОД**

г. Петрозаводск, 2016

**Содержание:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п.п. | Наименование раздела | Стр. |
|  | Введение | 3 |
| 1 | Обеспечение выполнения Фондом капитального ремонта Республики Карелия функций технического заказчика | 6 |
| 1.1. | Выполнение Фондом капитального ремонта Республики Карелия работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов | 6 |
| 1.2. | Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД | 9 |
| 1.3. | Аварийный жилой фонд | 14 |
| 1.4. | Актуализация Региональной программы | 16 |
| 1.5. | Работа с МКД, относящихся к объектам культурного наследия | 17 |
| 2 | Обеспечение выполнения Фондом капитального ремонта Республики Карелия функций формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта | 21 |
| 2.1. | Выполнение функции формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта | 21 |
| 2.2. | Планируемые мероприятия по повышению собираемости | 30 |
| 2.3. | Взаимодействие с ПАО «ЕРЦ РК» | 31 |
| 2.4. | Предложения по получению дополнительных средств на проведение капитального ремонта | 32 |
| 2.5. | Исполнение функции владельца специальных счетов. | 33 |
| 3 | Информирование собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах | 36 |
| 3.1. | Общие положения | 36 |
| 3.2. | Взаимодействие с собственниками помещений в МКД | 37 |
| 3.3. | Взаимодействие с органами местного самоуправления | 38 |
| 3.4. | Взаимодействие с общественными организациями | 39 |
| 4. | Предложения Фонда капитального ремонта Республики Карелия по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты Республики Карелия, регулирующие вопросы организации и проведения капитального ремонта | 45 |
| 5. | Административно-хозяйственные расходы  Фонда капитального ремонта Республики Карелия | 50 |
| 6. | Заключение | 53 |

**Введение**

В соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, на 2015-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Республики Карелия от 26 ноября 2014 года № 346-П, Фонду капитального ремонта Республики Карелия в 2016 году необходимо обеспечить организацию и проведение капитального ремонта общего имущества в отношении 230 МКД, расположенных на территории Республики Карелия и формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, из которых 21 МКД являются аварийными, в связи с чем Фонд в 2016 г. организует работы по капитальному ремонту в отношении 209 МКД,

По состоянию на 31.12.2016 г. собственники помещений по 5 452 МКД общей площадью 5 632 339, 95 м. кв. формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Из них собственники 490 МКД выбрали указанный способ формирование фонда капитального ремонта на основании решений общих собраний собственников, 4 962 МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора на основании решений органов местного самоуправления.

В целях реализации Программы капитального ремонта в Республике Карелия открыто 1238 специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе 154 специальных счета - у регионального оператора (12 % от общего количества специальных счетов), 261 специальный счет - у ТСЖ, ЖСК (21 % от общего количества специальных счетов), 823 специальных счета - у управляющих организаций (67 % от общего количества специальных счетов).

Фонд капитального ремонта Республики Карелия (далее – Фонд, региональный оператор) создан в соответствии с Постановлением Правительства Республики Карелия от 21 марта 2014 года № 72-П.

Основными целями создания Фонда являются:

- создание условий для формирования фонда капитального ремонта;

- обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории Республики Карелия.

Организационная структура Фонда состоит из организационно-правового отдела, отдела формирования, сбора и учета средств капитального ремонта, бухгалтерии и отдела технического заказчика. Фонд укомплектован сотрудниками в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Общее количество сотрудников Фонда – 31 сотрудник.

Фондом с момента определения перечня МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (01.06.2015 г.), выполнены следующие работы:

- заключен агентский договор с ПАО «Единый расчетный центр Республики Карелия» (далее – ПАО «ЕРЦ РК»), в соответствии с которым Фондом ПАО «ЕРЦ РК» переданы функции по начислению взносов, доставке квитанций, сбору платежей за капитальный ремонт от собственников помещений в МКД, ведение претензионной и исковой работы;

- заключены договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с органами местного самоуправления по помещениям в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- заключены соглашения о взаимодействии с органами местного самоуправления, предметом которых является своевременное предоставление информации, в том числе по изменениям в составе муниципального жилого фонда, выполнению иных обязательств, возложенных на органы местного самоуправления нормативными актами в сфере регулирования капитального ремонта общего имущества МКД;

- сформирована база начислений взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, ведется актуализация указанной базы, связанная с изменением сведений о собственниках, помещениях.

- заключены соглашения о предоставлении информации с центрами социальной работы г. Петрозаводска, г. Кондопоги;

- ведется учет протоколов собственников МКД, принявших решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

- организовано взаимодействие с собственниками помещений МКД посредством «Горячей линии» Фонда, направления ответов на обращения граждан, юридических лиц. На официальном сайте Фонда размещена информации о деятельности Фонда, в том числе о проведении конкурсных процедур по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту, публикуются пресс-релизы по актуальным вопросам организации капитального ремонта, в рамках информирования по вопросам проведения капитального ремонта организованы встречи руководства Фонда с представителями органов местного самоуправления, с собственниками помещений МКД Республики Карелия.

План организационных мероприятий по реализации функций регионального оператора по обеспечению организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в 2016 году состоит из следующих разделов:

1. Обеспечение выполнения Фондом функций технического заказчика по капитальному ремонту общего имущества МКД.

2. Обеспечение выполнения Фондом капитального ремонта Республики Карелия функций формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта.

3. Информирование собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

4. Предложения Фонда капитального ремонта Республики Карелия по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты Республики Карелия, регулирующие вопросы организации и проведения капитального ремонта.

5. Административно-хозяйственные расходы Фонда капитального ремонта Республики Карелия.

6. Заключение.

1. **Обеспечение выполнения Фондом капитального ремонта**

**Республики Карелия функций технического заказчика**

**1.1. Выполнение Фондом капитального ремонта Республики Карелия работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.**

Постановлением Правительства Республики Карелия от 26.11.2014 № 346-П утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, на 2015-2044 (далее – Региональная программа).

Краткосрочный план 2016 года утвержден приказом Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее - План).

Планом предусмотрено проведение капитального ремонта в 230 МКД. Однако из данного количества домов 21 являются аварийными. В связи с чем Фонд в настоящее время организует работы в отношении 209 МКД, где формирование фонда осуществляется на счете регионального оператора.

Вышеуказанные 209 домов расположены в 15 муниципальных районах и одном городском округе (таблица 1, диаграмма 1), в т.ч. в Петрозаводском городском округе 72 МКД, Медвежьегорском муниципальном районе – 22 МКД, Сортавальском районе – 21 МКД, Беломорском, Кондопожском и Сегежском районах – по 11 МКД и т.д.

В рассматриваемые 209 МКД включены дома, выполнение работ в которых запланировано Региональной программой на 2015-2017 годы, а именно: 32 дома – перенесены с 2015 года, 21 дом с 2017 года, что составляет 15% и 10% от общего числа домов, определенных к ремонту в 2016 году и 156 домов, предусмотренных к ремонту в 2016 году.

Таблица 1.

Количество МКД республики, в которых запланировано проведение капитального ремонта.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальный район,**  **городской округ** | **Количество МКД по Плану** | **Количество МКД, перенесенных с 2015 года** | **Количество МКД с 2016 года** | **Количество МКД, перенесенных с 2017 года** |
| 1 | Беломорский район | 11 | 0 | 6 | 5 |
| 2 | Калевальский национальный район | 3 | 0 | 3 | 0 |
| 3 | Кемский район | 5 | 2 | 2 | 1 |
| 4 | Кондопожский район | 11 | 0 | 11 | 0 |
| 5 | Лахденпохский район | 4 | 2 | 2 | 0 |
| 6 | Лоухский район | 9 | 1 | 6 | 2 |
| 7 | Медвежьегорский район | 22 | 4 | 11 | 7 |
| 8 | Муезерский район | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 9 | Олонецкий район | 3 | 2 | 1 | 0 |
| 10 | Петрозаводский городской округ | 72 | 7 | 65 | 0 |
| 11 | Питкярантский район | 10 | 2 | 8 | 0 |
| 12 | Прионежский район | 10 | 0 | 10 | 0 |
| 13 | Пудожский район | 6 | 0 | 0 | 6 |
| 14 | Сегежский район | 11 | 10 | 1 | 0 |
| 15 | Сортавальский район | 21 | 1 | 20 | 0 |
| 16 | Суоярвский район | 9 | 0 | 9 | 0 |
|  | **Итого** | **209** | **32** | **156** | **21** |

В двух муниципальных образованиях: в Пряжинском муниципальном районе и в Костомукшском городском округе в 2016 году капитальный ремонт общего имущества в МКД не запланирован.

Из 209 МКД 10 домов относятся к объектам культурного наследия (1 МКД 2015 года, 9 МКД 2016 года) и расположены они в Сортавальском муниципальном районе (а именно в г. Сортавала).

Диаграмма 1.

Соотношение количества домов, исходя из планируемого Региональной программой года проведения работ, приведено в Диаграмме 2.

Диаграмма 2.

**1.2. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.**

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется Фондом в два этапа:

- обеспечение проведения работ по обследованию технического состояния общего имущества в МКД и разработке проектно-сметной документации (далее ПСД) на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД;

- обеспечение проведения строительно-монтажных работ (далее СМР) по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Каждый из указанных этапов сопровождается (предусмотренным законодательством) согласованием с собственниками помещений в МКД работ, связанных с проведением капитального ремонта (срока начала капитального ремонта, перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта), а также проведением конкурсной процедуры по отбору подрядной (проектной) организации на выполнение работ.

Необходимо обратить внимание, что на такие мероприятия затрачивается до 10-ти месяцев (без учета времени, необходимого Фонду для подготовки соответствующих документов), в том числе рассмотрение собственниками предложений Фонда и принятия ими соответствующего решения- 2 раза по 3 месяца (с учетом двухэтапной организации капитального ремонта), время для проведения конкурсных процедур, предусмотренное Порядком привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (утвержден Постановлением Правительства Республики Карелия от 14.04.2014 № 107-П), исчисляя с даты объявления конкурсного отбора до дня заключения договора на выполнение работ - 4 месяца.

Для сокращения сроков вышеуказанных «организационных» мероприятий, при проведении капитального ремонта, Фонд переходит на представление собственникам единожды предложения 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, включающего в себя как работы по обследованию технического состояния общего имущества в МКД и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта, так и проведение ремонтных работ. Данная мера позволит сократить сроки соответствующего согласования с собственниками, что в свою очередь позволит снизить временную нагрузку при проведении конкурсных процедур. Планируемый срок «организационных мероприятий» - от 5 до 7 месяцев.

Принимая во внимание вышеуказанные временные затраты (согласование с собственниками, проведение конкурсных процедур), Фондом в 2015 году проведены работы, которые позволяют в 1 квартале т.г. из указанного количества домов (209) по 101 МКД (31 МКД 2015 года, 70 МКД 2016 года) на основании в т.ч. принятой в этот же период проектно-сметной документации (далее-ПСД) провести конкурсные отборы подрядных организаций на выполнение ремонтных работ в таких домах. В связи с чем, ремонты общего имущества в 31 МКД будут начаты в марте 2016г., в 70 МКД - с апреля 2016 г. Принимая во внимание среднюю продолжительность проведения ремонта, равную 2 месяца (от 1,5 мес. до 2,5 мес. в зависимости от типа дома и видов работ) работы планируются к приемке во 2-3 квартале т.г.

В отношении следующих 108 МКД (1 МКД 2015 года, 86 МКД 2016 года, 21 МКД 2017 года) к проведению ремонтных работ планируется приступить в 3 квартале т.г. Данный срок определен исходя из того, что подготовка ПСД будет осуществляться привлечённой проектной организацией в 1 -2 квартале т.г. Затем объемы, сроки, стоимость и финансирование будет согласовываться с собственниками и по итогам- конкурсный отбор подрядных организаций (3-4 квартал). При этом продолжительность принятия решения собственниками определена, равной 1 месяцу (вместо max=3 мес.).

График организации проведения капитального ремонта в разрезе муниципальных образований приведена в таблице 2. На диаграмме 3 отражен график проведения непосредственно ремонтных работ.

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальные образование** | **Количество МКД по Плану** | **Планируемый срок проведения работ по капитальному ремонту МКД республики** | | | | | | | | | | | |
| **I квартал** | | | **II квартал** | | | **III квартал** | | | **IV квартал** | | |
| **ПСД** | **Принятие собств. решения по ремонту** | **Ремонтные работы (начало)** | **ПСД** | **Принятие собств. решения по ремонту** | **Ремонтные работы (начало)** | **ПСД** | **Принятие собств. решения по ремонту** | **Ремонтные работы (начало)** | **ПСД** | **Принятие собств. решения по ремонту** | **Ремонтные работы (окончание)** |
| 1 | Беломорский район | 11 | 1 |  |  | 10 | 6 | 1 |  | 5 | 10 |  |  |  |
| 2 | Калевальский национальный район | 3 | 3 |  |  |  | 3 |  |  |  | 3 |  |  |  |
| 3 | Кемский район | 5 | 4 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 |  |  | 1 |  |  |  |
| 4 | Кондопожский район | 11 | 11 |  |  |  | 11 | 11 |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Лахденпохский район | 4 | 2 |  | 2 | 2 | 2 |  |  |  | 2 |  |  |  |
| 6 | Лоухский район | 9 | 6 |  | 1 | 3 | 8 | 5 |  |  | 3 |  |  |  |
| 7 | Медвежьегорский район | 22 | 5 |  | 4 | 17 | 18 | 1 |  |  | 17 |  |  | 10 |
| 8 | Муезерский район | 2 | 1 |  | 1 | 1 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |
| 9 | Олонецкий район | 3 | 3 |  | 2 |  | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 10 | Петрозаводский городской округ | 72 | 69 |  | 7 | 3 | 65 | 42 |  |  | 23 |  |  | 15 |
| 11 | Питкярантский район | 10 | 2 |  | 2 | 8 | 8 |  |  |  | 8 |  |  |  |
| 12 | Прионежский район | 10 |  |  |  | 10 | 10 |  |  |  | 10 |  |  | 2 |
| 13 | Пудожский район | 6 |  |  |  | 6 | 6 |  |  |  | 6 |  |  |  |
| 14 | Сегежский район | 11 | 10 |  | 10 | 1 | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |
| 15 | Сортавальский район | 21 | 7 | 7 |  | 4 | 4 | 7 | 10 | 10 | 14 |  |  | 10 |
| 16 | Суоярвский район | 9 |  |  |  | 9 | 9 |  |  |  | 9 |  |  |  |
|  | **Итого** | **209** | 124 |  | **31** | 70 |  | **70** | 10 |  | **108** | 0 |  | **40** |

Диаграмма 3.

Согласно Плана стоимость капитального ремонта 209 МКД составляет 395 млн. руб. Стоимость 21 аварийных МКД составляет 275 тыс.руб. Исходя из прогнозируемого сбора взносов на капитальный ремонт за 2016 год равной 90 % от начислений и размера взноса, равного 6,30 руб. за кв.м., а также учитывая фактически собранные средства в 2015 году, и обязанность Фонда профинансировать не более 90% от такого объёма (439 млн.руб.), расходы Фонда на оплату капитального ремонта в 2016 году не превысят заявленную в Плане стоимость капитального ремонта. Данные приведены в таблице 3.

Таблица 3.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальный район, городской округ** | **90% от собранных средств(2015+2016гг), при собираемости 90% от начисленного.**  **(Объем финансирования)** | **Стоимость капитального ремонта по Плану** | **Разница между Объемом финансирования и стоимостью капитального ремонта** | **Количество домов к ремонту в 2016 году.** |
| 1 | Беломорский район | 18 093 159,55 | 17 235 504,97 | 857 654,58 | 11 |
| 2 | Калевальский район | 4 268 592,08 | 4 078 918,30 | 189 673,78 | 3 |
| 3 | Кемский район | 22 061 118,76 | 10 929 396,91 | 11 131 721,85 | 5 |
| 4 | Кондопожский район | 23 284 334,30 | 22 709 131,49 | 575 202,81 | 11 |
| *5* | *Костомукшский округ* | *7 473 132,46* |  | *7 473 132,46* | *0* |
| 6 | Лахденпохский район | 12 813 616,11 | 11 661 498,07 | 1 152 118,03 | 4 |
| 7 | Лоухский район | 17 633 374,09 | 15 870 235,23 | 1 763 138,86 | 9 |
| 8 | Медвежьегорский район | 34 472 337,50 | 33 432 845,13 | 1 039 492,37 | 22 |
| 9 | Муезерский район | 5 134 942,07 | 3 672 570,78 | 1 462 371,29 | 2 |
| 10 | Олонецкий район | 10 234 459,08 | 9 574 975,32 | 659 483,76 | 3 |
| 11 | Петрозаводский округ | 159 729 136,46 | 158 407 002,23 | 1 322 134,23 | 72 |
| 12 | Питкярантский район | 17 568 444,69 | 16 095 125,90 | 1 473 318,79 | 10 |
| 13 | Прионежский район | 17 487 587,38 | 16 234 596,72 | 1 252 990,66 | 10 |
| 14 | *Пряжинский район* | *8 074 712,59* |  | *8 074 712,59* | *0* |
| 15 | Пудожский район | 14 821 629,23 | 13 732 374,35 | 1 089 254,88 | 6 |
| 16 | Сегежский район | 24 003 183,12 | 22 450 941,56 | 1 552 241,57 | 11 |
| 17 | Сортавальский район | 25 900 115,12 | 25 299 234,95 | 600 880,17 | 21 |
| 18 | Суоярвский район | 15 939 446,05 | 13 614 572,18 | 2 324 873,87 | 9 |
|  | **Итого** | **438 993 320,62** | **394 998 924,08** |  | **209** |

Соотношение стоимости капитального ремонта по Плану и сумма сбора отражены на диаграмме 4.

Диаграмма 4.

**1.3. Аварийный жилой фонд.**

Необходимо отметить, что 98 % МКД, включенных в План, являются деревянными зданиями (бревенчатые, щитовые, каркасно-засыпные), 1-2 этажными, 4-16 квартирными, построенными в период с 1904 по 1965 годы (исключение: 3 дома - 1970-1982гг.), с высоким уровнем физического износа (более 60%). При этом физический износ основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундаментов, перекрытий) достигает 70 %.

Согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 № 404 (далее - Методика определения износа), стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов при физическом износе здания 61-80 % составляет 93-120 %.

В связи с чем проводить капитальный ремонт домов с физическим износом здания более 61% экономически нецелесообразно, т.к. затраты на капитальный ремонт близки или больше его восстановительной стоимости (затраты на строительство точной копии подлежащего ремонту МКД в текущих ценах).

Указанное значение физического износа определяет состояние несущих конструкций, как аварийное, а ненесущих – весьма ветхое.

Согласно ГОСТ Р 56193-2014 «Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» капитальному ремонту не подлежат МКД, износ которых составил более 70 %, и такие дома признаются аварийными в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

Работы, проведенные проектными организациями (привлеченными Фондом на конкурсной основе) по обследованию технического состояния общего имущества в МКД показывают, что из 61 МКД запланированных к ремонту в 2015 году, 28 домов (что составляет 46 %), расположенных в 11 муниципальных районах, имеют физический износ более 65 % и проектными организациями было рекомендовано признать их аварийными в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

В связи с чем, по данным МКД Фонд направляет в органы местного самоуправления документацию о техническом состоянии домов для принятия решения о признании в установленном законодательством порядке домов аварийными. В настоящее время документы направлены по 11 МКД, находящимся в 3 муниципальных районах.

Также о выявленном состоянии домов информируется Государственная жилищная инспекция Республики Карелия и Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее – Министерство строительства).

Принятые органами местного самоуправления соответствующие решения о признании домов аварийными позволяют исключить такие МКД из Региональной программы при ее актуализации. Указанную информацию об аварийности МКД и соответствующие решения Фонд направляет в Министерство строительства.

Таким образом, рассматривая в совокупности экономическую и техническую составляющие работ по капитальному ремонту, требуется внесение изменений в ст. 9 Закона Республики Карелия от 20.12.2003 № 1758-ЗРК (далее – Закон 1758-ЗРК), дополнив ее положениями, позволяющими исключить из региональной программы МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %, или МКД в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Республики Карелия (предложения Фонда по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты Республики Карелия, регулирующие вопросы организации и проведения капитального ремонта, отражены в разделе 4).

Необходимо отметить, что в перечень работ, установленный ст.12 Закона 1758-ЗРК, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта (далее – перечень работ), включен такой вид работ, как утепление фасада, т.е. утепление наружных стен зданий.

Вместе с тем работы по утеплению фасада входят в состав работ по ремонту фасада и необходимость выполнения таких работ устанавливается по результатам обследования технического состояния МКД, а также осуществления теплотехнического расчета при разработке проектной документации. Статьей 166 ЖК РФ в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома включены работы именно по ремонту фасада.

Фонд предлагает внести изменения в ч.1 ст.12 Закона 1758-ЗРК, устанавливающую перечень работ, заменить вид работ «утепление фасада» видом работ «ремонт фасада».

**1.4. Актуализация Региональной программы.**

В целях актуализации Региональной программы помимо направления в Министерство строительства информации о выявленных по результатам обследований технического состояния общего имущества в МКД аварийных домов, Фонд проводит рассмотрение технической документации (в частности технических паспортов) на предмет соответствия содержащейся в Региональной программе и имеющейся в Фонде информации о технических характеристиках МКД.

При проведении данной работы выявляются случаи включения в региональную программу:

- сгоревших, снесенных домов;

-домов, уже признанных в установленном порядке аварийными;

- домов, определенных к ремонту не в том году,

- двухквартирных домов.

Так, в 2015 году Фондом было выявлено 11 таких домов.

После поступления от органов местного самоуправления (по запросам Фонда) подтверждающей информации о фактической ситуации, в отношении указанных домов сведения предоставлены в Министерство строительства.

Следует также отметить, что при проверке сведений, содержащихся в Региональной программе по домам 2015-2016гг., было установлено наличие порядка 85% домов с ошибочными данными об их площадях. Информация направлена Фондом в Министерство строительства.

В 2016 году Фонд продолжит вышеуказанную работу.

**1.5. Работа с МКД, относящихся к объектам культурного наследия.**

Важным моментом при проведении Фондом работы по актуализации Региональной программы является работа с домами, относящимися к объектам культурного наследия (памятники истории и культуры, выявленные объекты культурного наследия), которые требуют отдельного подхода к организации проведения капитального ремонта (соблюдение требований Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»). Фондом было установлено, что в Региональной программе на 2015 -2016 годы указаны к ремонту 13 таких объектов (на 2015 год- 1 МКД, на 2016 год-12 МКД). Из них: 1 находится в Питкярантском муниципальном районе, 12 - в Сортавальском муниципальном районе.

В соответствии с Планом в 2016 году необходимо провести капитальный ремонт в 10 МКД, относящихся к объектам культурного наследия (1 МКД 2015 года, 9 МКД 2016 года). Данные дома расположены в г. Сортавала Сортавальского муниципального района.

График организации проведения капитального ремонта по МКД - объектам культурного наследия приведен в таблице 4. Проведение отраженных в таблице работ осуществляется одновременно в отношении всех 10 МКД.

Таблица 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Планируемый срок проведения работ по МКД-объектам культурного наследия** | | | |
| **I квартал** | **II квартал** | **III квартал** | **IV квартал** |
| 1 | Согласование собственниками работ по обследованию и разработке ПСД\* |  |  |  |
| 2 | Согласование с Министерством Культуры РК Технического задания Фонда |  |  |  |
| 3 | Конкурсный отбор организаций на обследование и ПСД | |  |  |
| 4 |  | Подготовка ПСД |  |  |
| 5 |  | Историко-культурная экспертиза |  |  |
| 6 |  | Согласование ПСД в Министерстве Культуры РК |  |  |
| 7 |  | Получение от Министерства Культуры разрешения на проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия |  |  |
| 8 |  |  | Согласование собственниками ремонтных работ\* |  |
| 9 |  |  | Конкурсный отбор организаций на ремонтные работы |  |
| 10 |  |  | Ремонтные работы | |
| 11 |  |  |  | Приемка работ |

\*Продолжительность согласования собственниками принята за 1 месяц, вместо максимально предусмотренных 3-х месяцев

В 2015 году Фонд направил запрос в Министерство Культуры Республики Карелия (далее - Министерство культуры РК) о предоставлении Задания на проведение работ по обследованию технического состояния общего имущества в МКД и разработке ПСД на капитальный ремонт 13 МКД, являющихся объектами культурного наследия с описанием предмета охраны. На 7 домов (из них 6 МКД включены в План на 2016 год) от Министерства культуры РК получены Задания на проведение вышеуказанных работ. Такие задания являются обязательными документом для подготовки Фондом технического задания, которое подлежит согласованию с Министерством Культуры РК.

В настоящее время проводится процедура согласования с собственниками представленных Фондом предложений по выполнению обследования технического состояния общего имущества в МКД и разработке ПСД на капитальный ремонт. После поступления решения собственников (планируемый срок принятия решения собственниками первый квартал 2016 года) Фондом на конкурсной основе для выполнения указанных работ будут привлечены организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (далее - специализированная проектная организация). Обеспечение проведения историко-культурной экспертизы Фонд планирует возложить на указанную организацию.

Следующим этапом является согласование подготовленной ПСД с Министерством Культуры РК (ориентировочно 2 недели) положительное решение которого будет являться основанием для выдачи Разрешения на проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия. Данный документ, а также положительное решение собственников по ремонтным работам, послужит основанием для проведения конкурсного отбора подрядных организаций, имеющих лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, на работы по капитальному ремонту. После окончания производственных работ приемка работ также осуществляется Министерством Культуры РК (при условии утверждения отчетной документации, подготовленной специализированной проектной организацией).

Фонд считает необходимым обратить внимание, что проведение «особых» мероприятий (авторский надзор, историко-культурная экспертиза) по объектам, относящимся к объектам культурного наследия, а также затраты на их проведение не были предусмотрены Региональной программой.

По предварительным данным расходы на капитальный ремонт домов, относящихся к объектам культурного наследия, в 1,5-2 раза превышают расходы на проведение работ по «обычным» МКД. Установленный в настоящее время минимальный размер взноса (6,30 руб. за кв.м.) не позволяет в полном объеме покрыть все затраты на выполнение капитального ремонта в таких домах.

Так, расходы на проведение «особых» мероприятий (авторский надзор, историко-культурная экспертиза) по капитальному ремонту 10 МКД, включенных в План, составляет порядка 2 млн. руб.

Соответственно, указанные расходы должны быть профинансированы за счет дополнительных средств собственников МКД, либо за счет финансирования из бюджетов Республики Карелия и (или) органов местного самоуправления.

Также нагрузкой на собираемые средства с собственников помещений в МКД являются расходы на услуги по строительному контролю (2% от общей стоимости ремонта) и разработке ПСД (5-8 % от общей стоимости ремонта).

По 209 домам, включенным в План на 2016 год, доля затрат, исходя из стоимости ремонта, указанной в Плане (395 млн. руб.), на проведение строительного контроля составит порядка 8 млн. руб., разработку ПСД – в среднем 25 млн. руб., что отражено на диаграмме 5, т.е. эти затраты составят порядка 10 % от стоимости капитального ремонта. Следовательно общая сумма затрат на выполнение указанных услуг составит порядка 32 млн.руб.

Диаграмма 5.

Фонд предлагает рассмотреть вопрос о финансировании затрат на проведение вышеуказанных мероприятий или части таких мероприятий из бюджета Республики Карелия (предлагается: разработку ПСД, авторский надзор, историко-культурную экспертизу, т.е. 27 млн. руб.).

**2. Обеспечение выполнения Фондом капитального ремонта Республики Карелия функций формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта.**

**2.1. Исполнение функции формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта.**

По состоянию на 01.01.2016 г. Фондом сформирована база данных собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах, вошедших в Программу на период с 2015 по 2044 гг., утвержденной Постановлением Правительства Республики Карелия № 346-П от 26 ноября 2014 г., формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора. База включает в себя данные о 127 тысячах собственниках помещений в 5 452 многоквартирных домах, общей площадью 5 млн. кв. метров. Ежемесячное начисление составляет 35 млн. руб. при минимальном взносе в размере 6,3 руб. За 6 месяцев 2015 г. было начислено 172 млн. руб. и собрано по состоянию на 01.01.2016года 108 млн. рублей, сбор составил 63%.

Для обеспечения сбора средств Фондом 19.05.2015 г. заключен агентский договор с ПАО «Единый расчетный центр Республики Карелия», который осуществляет деятельность по начислению взносов, доставку квитанций, сбору платежей за капитальный ремонт от собственников помещений в МКД, ведение претензионной и исковой работы. Основные преимущества работы ПАО «ЕРЦ РК»:

- наличие сети расчетных центров в части районов Республики Карелия (Сортовальский р-н, Лахденпохский р-н, Олонецкий р-н, Суоярвский р-н, Медвежьегорский р-н, Лоухский р-он, Беломорский р-н, Питкярантский р-н. В остальных районах и городских округах, заключены субагентские соглашения с другими расчетными центрами);

- отработанная схема начисления, сбора и расщепления платежей различных организаций, прозрачность деятельности;

- ведение претензионной и исковой работы как с физическим, так и с юридическими лицами,

- наличие необходимого персонала;

- наличие программного обеспечения;

- многолетняя деятельность без нарушения законодательства;

- выпуск единого платежного документа (ЕПД) по районам республики.

Собираемость по районам и городским округам по состоянию на 31.12.2015г. представлена в Таблице 5.

Таблица 5.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт на счете Регионального оператора**. | | | | |
|
| № п/п | Муниципальный район, городской округ | Сумма выставленных счетов с начала периода, по данным ПАО "ЕРЦ РК" (с 1 июля 2015) | Средства, собранные с начала периода  (с 1 июля 2015) | Собираемость, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Беломорский район | 7 086 601,93 | 5 355 299,69 | 75,57% |
| 2 | Калевальский район | 1 788 287,38 | 934 737,32 | 52,27% |
| 3 | Кемский район | 8 416 204,09 | 5 997 404,96 | 71,26% |
| 4 | Кондопожский район | 8 644 455,51 | 6 215 362,05 | 71,90% |
| 5 | Костомукшский округ | 2 918 941,97 | 2 015 971,47 | 69,07% |
| 6 | Лахденпохский район | 5 103 072,96 | 3 703 689,23 | 72,58% |
| 7 | Лоухский район | 6 830 740,43 | 4 993 740,72 | 73,11% |
| 8 | Медвежьегорский район | 12 658 876,94 | 10 558 349,26 | 83,41% |
| 9 | Муезерский район | 1 631 287,56 | 877 937,86 | 53,82% |
| 10 | Олонецкий район | 4 006 841,07 | 2 919 802,89 | 72,87% |
| 11 | Петрозаводский округ | 64 148 529,17 | 34 238 406,45 | 53,37% |
| 12 | Питкярантский район | 7 754 940,85 | 2 976 927,57 | 38,39% |
| 13 | Прионежский район | 5 688 514,95 | 3 949 832,53 | 69,44% |
| 14 | Пряжинский район | 3 034 847,9 | 2 142 505,64 | 70,60% |
| 15 | Пудожский район | 6 043 752,15 | 3 462 107,69 | 57,28% |
| 16 | Сегежский район | 10 340 880,53 | 5 503 225,4 | 53,22% |
| 17 | Сортавальский район | 9 472 302,26 | 7 860 752,3 | 82,99% |
| 18 | Суоярвский район | 6 438 436,06 | 4 263 268,01 | 66,22% |
|  | Итого | 172 007 513,7 | 107 969 321 | 62,77% |

По итогам 2015 г. процент собираемости (отношение суммы оплаченных счетов к сумме выставленных счетов) составил 62,77 %. В рублевом эквиваленте оплата составила 108 млн. руб.

Наиболее высокий процент собираемости по взносам на капитальный ремонт достигнут в Медвежьегорском районе – 83,41%.

По Питкярантскому району наиболее низкий процент собираемости – 38,39%

Ежемесячная динамика собираемости по районам Республики Карелия по 2015 г. представлена в Таблице 6.

Таблица 6.

**Динамика собираемости по районам Республики Карелия помесячно в 2015г.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Процент собираемости помесячно** | | | | | |
| № п/п | Муниципальный район, городской округ | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | средний процент |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Беломорский район | 38 | 92 | 83 | 61 | 89 | 76 |
| 2 | Калевальский район | 27 | 47 | 62 | 63 | 60 | 52 |
| 3 | Кемский район | 37 | 80 | 45 | 106 | 92 | 71 |
| 4 | Кондопожский район | 25 | 68 | 97 | 72 | 103 | 72 |
| 5 | Костомукшский округ | 16 | 91 | 42 | 99 | 88 | 69 |
| 6 | Лахденпохский район | 62 | 73 | 73 | 74 | 80 | 72 |
| 7 | Лоухский район | 19 | 82 | 74 | 79 | 102 | 73 |
| 8 | Медвежьегорский район | 49 | 73 | 77 | 85 | 129 | 83 |
| 9 | Муезерский район | 11 | 61 | 46 | 83 | 60 | 54 |
| 10 | Олонецкий район | 57 | 66 | 78 | 80 | 83 | 73 |
| 11 | Петрозаводский округ | 0 | 38 | 30 | 73 | 105 | 53 |
| 12 | Питкярантский район | 20 | 29 | 47 | 51 | 42 | 38 |
| 13 | Прионежский район | 18 | 26 | 78 | 90 | 120 | 69 |
| 14 | Пряжинский район | 20 | 35 | 92 | 72 | 125 | 71 |
| 15 | Пудожский район | 0 | 4 | 121 | 65 | 89 | 57 |
| 16 | Сегежский район | 36 | 57 | 59 | 53 | 61 | 53 |
| 17 | Сортавальский район | 61 | 80 | 103 | 93 | 77 | 83 |
| 18 | Суоярвский район | 58 | 63 | 67 | 68 | 74 | 66 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Итого в среднем:** | **24** | **54** | **55** | **75** | **95** | **63** |

Средняя собираемость по Республике Карелия в процентах за 2015г. представлена в диаграмме 6.

Диаграмма 6.

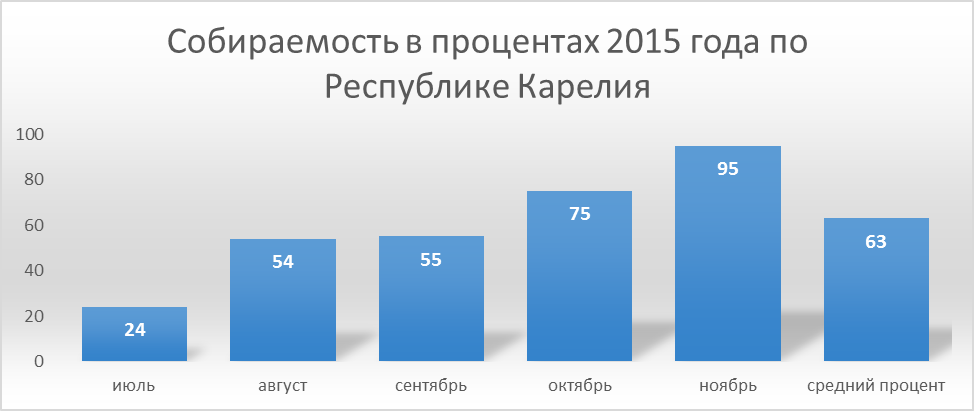


График динамики максимально достигнутой собираемости в процентах в 2015г. по районам Республики Карелия**.**

График 1.

Необходимо отметить, что показатель поступления денежных средств на счет регионального оператора за 6 месяцев 2015 г. изменился с 24% в июле до 95% в ноябре.

На диаграмме 7 представлена доля юридических и физических лиц в разрезе районов Республики Карелия.

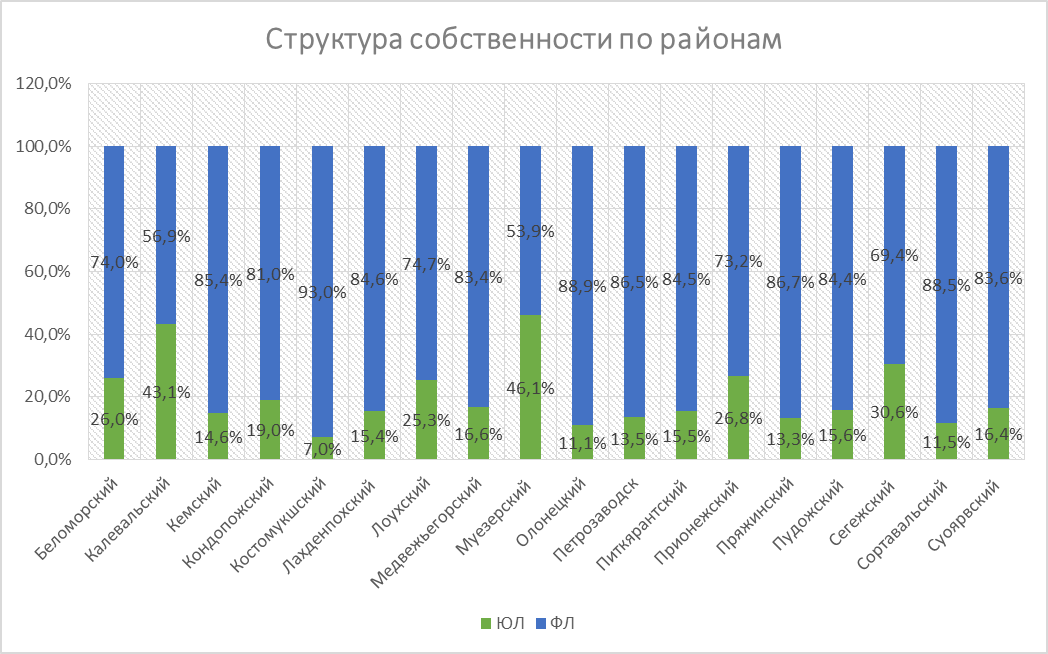
Доля помещений, находящейся в собственности физических лиц составляет 82,7 % (4 млн. кв. .), юридических лиц – 17,3 %. (974 тыс. кв. м.).

Диаграмма 7.



Структура собственности по районам Республики Карелия представлена в Диаграмме 8.

Диаграмма 8



Структура собственников – юридических лиц с разбивкой по видам собственности представлена в таблице 7.

Таблица 7.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Всего ЮЛ | Федеральная собственность | Собственность субъекта РФ | Собственность ОМС | Иные |
| 974 723,97 | 29 094,20 | 18 426,21 | 882 467,12 | 44 736,44 |
| 100,0% | 3,0% | 1,9% | 90,5% | 4,6% |

Из таблицы 7 прослеживается, что наибольшую долю собственности помещений в МКД среди юридических лиц - 90,5%, занимают органы местного самоуправления.

Данные по счетам, оплаченным собственниками помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, представлены на диаграмме № 9.

Из 100% оплаты на физических лиц приходится 89%, что в рублевом эквиваленте составило 96 млн. руб., на юридических лиц приходится 11%, или 11,2 млн. руб.

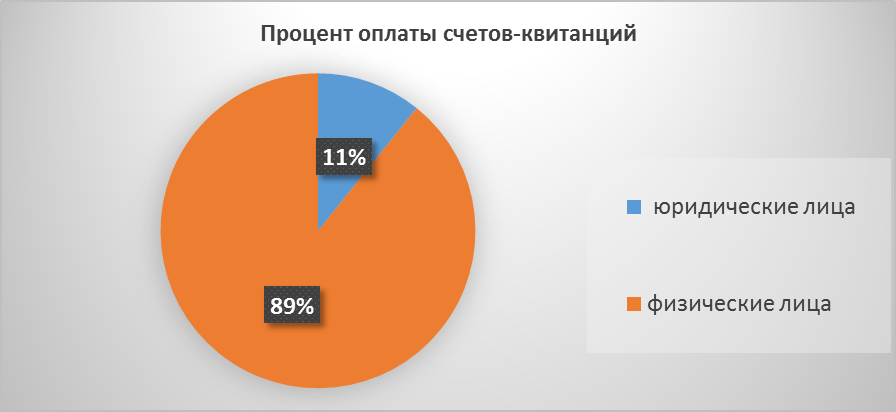
По муниципальному жилищному фонду собираемость составила 40% или 11 млн. руб.

Собираемость в разрезе районов представлена в Диаграмме 9.

Диаграмма 9.

Процент оплаты счетов-квитанций в разрезе форм собственности представлен в Диаграмме 10.

Диаграмма 10.



Собираемость взносов на капитальный ремонт в Республике Карелия по состоянию на 01.01.2016 г. составила 62,77%. Причины низкого уровня собираемости:

* неплатежи собственников;
* неполная и недостоверная база данных. Органы местного самоуправления не передали Региональному оператору в срок информацию по муниципальному жилищному фонду, находящегося в их собственности. Достоверность полученной от ОМС информации не более 60%;
* недостаточная информированность населения о работе Фонда и о взносах на капитальный ремонт на первоначальном этапе работы Регионального оператора.

Для обеспечения бесперебойной работы Регионального оператора необходимо довести уровень собираемости до 90% к 01.01.2017 г. Предварительный плановый расчет представлен в Таблице 8.

Таблица 8.

**Расчет планируемого сбора средств фонда на 2016 год**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Муниципальный район, городской округ | Начисление в 1 месяц, руб | Годовое начисление, руб. | Плановый сбор, 90% от начисленного |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Беломорский район | 1 365 575,085 | 16 386 901,02 | 14 748 210,92 |
| 2 | Калевальский район | 355 210,317 | 4 262 523,804 | 3 836 271,424 |
| 3 | Кемский район | 1 729 938,357 | 20 759 260,28 | 18 683 334,26 |
| 4 | Кондопожский район | 1 820 011,158 | 21 840 133,9 | 19 656 120,51 |
| 5 | Костомукшский округ | 582 176,763 | 6 986 121,156 | 6 287 509,04 |
| 6 | Лахденпохский район | 984 491,487 | 11 813 897,84 | 10 632 508,06 |
| 7 | Лоухский район | 1 370 679,156 | 16 448 149,87 | 14 803 334,88 |
| 8 | Медвежьегорский район | 2 598 818,04 | 31 185 816,48 | 28 067 234,83 |
| 9 | Муезерский район | 456 106,707 | 5 473 280,484 | 4 925 952,436 |
| 10 | Олонецкий район | 801 054,387 | 9 612 652,644 | 8 651 387,38 |
| 11 | Петрозаводский округ | 13 313 358,07 | 159 760 296,9 | 143 784 267,2 |
| 12 | Питкярантский район | 1 544 526,837 | 18 534 322,04 | 16 680 889,84 |
| 13 | Прионежский район | 1 463 044,527 | 17 556 534,32 | 15 800 880,89 |
| 14 | Пряжинский район | 636 049,89 | 7 632 598,68 | 6 869 338,812 |
| 15 | Пудожский район | 1 204 293,447 | 14 451 521,36 | 13 006 369,23 |
| 16 | Сегежский район | 2 073 571,101 | 24 882 853,21 | 22 394 567,89 |
| 17 | Сортавальский район | 1 939 722,687 | 23 276 672,24 | 20 949 005,02 |
| 18 | Суоярвский район | 1 245 113,667 | 14 941 364 | 13 447 227,6 |
|  | Итого | 35 483 741,69 | 425 804 900,2 | 383 224 410,2 |

Планируемый график собираемости Фонда по квартально на 2016г. представлен на диаграмме 11 и графике 2.

Диаграмма 11.

График 2.

**2.2. Планируемые мероприятия по повышению собираемости.**

Для достижения уровня собираемости в 90% к концу 2016 г. Региональным оператором запланированы следующие мероприятия:

1. Доведение базы данных по собственникам помещений в МКД до 99% достоверности в 1 квартале 2016 года. Для этого необходимо:

- устранение ошибок в базе данных и внесение новых сведений по заявлениям граждан (ежедневно по заявлениям граждан вносятся исправления в 30-40 лицевых счетов);

- осуществление ежедневных адресных запросов о данных по помещениям в МКД, в которых площадь, на которую выставляются счета не совпадает с площадью МКД в Программе, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (ежедневно проводится до 50 запросов);

- направление запросов в ГУП РК РГЦ «Недвижимость» с целью уточнения сведений о регистрации прав собственников, зарегистрировавших право собственности на помещения до 1998 года, данные по которым не содержаться в Росреестре (ежедневно до 10 запросов);

- направление запросов в расчетные центры и управляющие компании, занимающиеся расчетами ЖКУ, с целью уточнения информации по помещениям МКД, по которым отсутствуют сведения от иных источников.

Указанные мероприятия позволят увеличить количество лицевых счетов и как следствие объем начислений на капитальный ремонт приблизительно на 10-15%, с 35,5 миллионов рублей в месяц до 38-39 миллионов, что, по предварительным расчетам составит около 30 миллионов рублей дополнительных сборов в год.

1. Заключение договоров с юридическими лицами, в том числе с органами местного самоуправления (далее – ОМСУ) на 2016 календарный год по предоставлению перечня помещений МКД для актуализация реестров помещений, находящихся в их собственности (срок исполнения февраль 2016 года). Это позволит Фонду, выставлять платежные документы юридическим лицам (в т.ч. ОМСУ) достоверными и в срок, а юридическим лицам (в т.ч. ОМСУ) оплачивать взносы на капитальный ремонт в установленный законом срок и погасить имеющуюся задолженность. Данные мероприятия позволят Фонду увеличить собираемость по взносам на капитальный ремонт ежеквартально на 10-15%.
   1. **Взаимодействие с ПАО «ЕРЦ РК».**

Для достижения уровня собираемости 90% Фондом совместно с агентом по сбору средств ПАО «ЕРЦ РК» (далее Агент) запланированы следующие мероприятия:

- включение в 2016 г. взносов на капитальный ремонт в Единый платежный документ (далее – ЕПД) по всем районам Республики Карелия и городским округам. На 01.01.2016 г. ЕПД не выставляются – в Петрозаводском ГО, Костомукшском ГО, Сегежском р-не (кроме Надвоиц), Кондопожском р-не, Пряжинском р-не и Прионежском р-не. Выставление взносов на капитальный ремонт в ЕПД приведет к увеличению собираемости до 85-90%. ЕПД по Петрозаводскому ГО планируется выставлять с 1 февраля 2016 года (начисления за январь);

- ведение претензионно - исковой работы. Фондом, совместно с ПАО «ЕРЦ РК» подготовлен план по направлению должникам предупреждений о наличии задолженности и мерах, которые последуют со стороны ПАО «ЕРЦ РК» по принудительному взысканию задолженности. За первый квартал 2016 г. планируется направить 5 тысяч досудебных уведомлений.

По состоянию на 01.01.2016г. Агентом подано исковых заявлений по физическим лицам на сумму 0,5 млн. руб., по юридическим лицам на сумму 5,9 млн. руб. В 1 квартале 2016 года запланирована подача исковых заявлений по всем органам местного самоуправления, не оплатившим взносы на капитальный ремонт в 2015 г. на сумму 24 млн. руб., а также подача заявлений на выдачу судебных приказов по физическим лицам на сумму 20 млн. рублей;

- направление информации в Центры социальной работы о наличии задолженности для приостановления выплат по компенсациям и льготам (направление информации ежемесячно);

- предоставление должникам рассрочки до 6 месяцев по погашению задолженности при условии внесения текущих платежей (ежемесячная публикация обращений к собственникам на оборотной стороне квитанции);

- направление исполнительных документов в службу судебных приставов.

**2.4. Предложения по получению дополнительных средств на проведение капитального ремонта.**

1. В соответствии с п.1 ст.170.Жилищного кодекса РФ фонд капитального ремонта образуют:

* взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;
* пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
* проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Размещение денежных средств на счете Регионального оператора в Управлении федерального казначейства по Республике Карелия не позволяет Фонду получать дополнительный доход в виде процентов за их использование.

На данный момент согласно предложений коммерческих банков по открытию и обслуживанию счетов, процентные ставки на среднедневной остаток денежных средств составляют до 9% годовых, при начислении процентов на неснижаемый/минимальный остаток на счете - до 11,5% годовых.

Таким образом, при открытии счета регионального оператора в кредитной организации (по итогам конкурсного отбора банков) дополнительный доход Фонда капитального ремонта Республики Карелия в 2016 году может составить не менее 20-30 млн. рублей, которые могут быть сверх запланированных сумм направлены на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Карелия.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 Закона 1758-ЗРК, регулирующей обеспечение финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется Правительством Республики Карелия в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году и устанавливается в размере не более 90% от указанного объема взносов на капитальный ремонт.

Согласно расчету планируемого сбора средств фонда на 2016г., представленного в Таблице 3, планируемый сбор в 2016г. составит 383,2 млн. руб. Планируемый объем средств на проведение ремонтов составит 344,9 млн. руб. (90% от планового сбора). Предлагается внести изменения в указанную статью закона и установить размер используемых средств до 95% от суммы сбора взносов на капитальный ремонт, что позволит увеличить плановый объем расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов до 364,1 млн. руб. и обеспечит дополнительное привлечение денежных средств в размере от 15 до 20 млн. руб.

**2.5. Исполнение функции владельца специальных счетов.**

В 2015 г. Фондом было открыто 154 специальных счета в 6 коммерческих банках для многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран Региональный оператор.

За 6 месяцев 2015г. собственниками МКД на специальные счета было перечислено 14,756 млн. руб.

По состоянию на 01.01.2016 г. собственниками 12 МКД было принято решение об изменении формирования фонда капитального ремонта МКД со специального счета, владельцем которого является Фонд, на счет Регионального оператора.

В 2015 г. по решениям, принятым на общих собраниях собственников многоквартирных домов, 157 МКД изменили способ формирования фонда капитального ремонта со счета Регионального оператора на специальный счет. Общая площадь по указанным МКД составит 455 тыс. кв. м, ежемесячный фонд – 2, 9 млн. руб. Планируемая сумма к перечислению со счета Регионального оператора составит порядка 30 млн. руб.

Также необходимо отметить, что в соответствии с п.п. 8, 9, 10 ст.173 Жилищного кодекса РФ, если размер фактических поступлений взносов собственников на капитальный ремонт на специальный счет составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Владелец специального счета, получивший указанное уведомление органа государственного жилищного надзора, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Данная процедура не применяется в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

По состоянию на 01.02.2016г. Фондом направлены уведомления о необходимости погашения задолженности собственникам 43 МКД.

**3. Информирование собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам организации и проведения капитального ремонта**

**общего имущества в многоквартирных домах.**

**3.1. Общие положения.**

Одной из приоритетных задач Фонда является информирование населения о деятельности Фонда по организации и проведению капитального ремонта общего имущества МКД.

Целью информирования является рост доверия и степени заинтересованности населения в организации проведения работ по капитальному ремонту, а также активизация участия населения в решении вопросов проведения капитального ремонта общего имущества МКД, что в конечном итоге способствует повышению собираемости взносов на капитальный ремонт.

Реализацию мероприятий по информированию собственников помещений в многоквартирных домах в сфере организации и проведения капитального ремонта на 2016 год Фонд планирует осуществлять в 3 основных направлениях:

1. Взаимодействие с собственниками помещений в МКД.

2. Взаимодействие с органами местного самоуправления.

3. Взаимодействие с общественными организациями.

**3.2. Взаимодействие с собственниками помещений в МКД.**

Взаимодействие с собственниками помещений в МКД включает в себя следующие мероприятия:

- участие в брифингах по вопросам организации проведения капитального ремонта, опубликование информации по итогам брифингов в республиканских СМИ, на сайте Фонда;

- организация пресс-конференций в Фонде, районах Республики Карелия, на других площадках (образовательных, социальных) по вопросам организации проведения капитального ремонта с участием представителей собственников и СМИ, публикация итогов пресс-конференций на официальном сайте Фонда, в республиканских СМИ;

- участие в «Горячей линии» Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее – Министерство), а также в запланированных Министерством мероприятиях по реализации проектов: «Ликбез в ЖКХ», «Школа грамотного потребителя» по вопросам, относящимся к деятельности Фонда;

- размещение на сайте Фонда информации о выполненных работах (оказанных услугах) по капитальному ремонту многоквартирных домов с приложением фотоотчетов;

- интервью, тематические консультации по вопросам капитального ремонта на радио и телевидении;

- организация встреч с представителями ТСЖ, управляющих организаций с целью информирования о ходе работ по капитальному ремонту МКД, управление которыми осуществляют указанные организации.

**3.3. Взаимодействие с органами местного самоуправления.**

Взаимодействие с органами местного самоуправления включает в себя следующие мероприятия:

- направление информации о ходе работ по капитальному ремонту, о законченных работах по капитальному ремонту МКД для последующего размещения в районных СМИ;

- организация выездных встреч с главами органов местного самоуправления по всем вопросам организации и проведения капитального ремонта;

- участие на сессиях законодательных органов муниципальной власти Республики Карелия с докладами о выполнении работ по капитальному ремонту;

- участие в заседаниях Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Карелия» по вопросам выполнения Фондом работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, оплаты муниципальными образованиями взносов на капитальный ремонт;

- оказание консультативной и методической помощи органам местного самоуправления по вопросам организации проведения капитального ремонта;

- участие в заседаниях Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Карелия» с тематическими докладами по вопросам организации проведения капитального ремонта.

**3.4. Взаимодействие с общественными организациями.**

Взаимодействие с органами местного самоуправления включает в себя следующие мероприятия:

- организация встреч с представителями ветеранских организаций г. Петрозаводска, Республики Карелия, оказание консультативной помощи, предоставление информации о ходе работ по капитальному ремонту;

- организация встреч с представителями регионального центра «НП ЖКХ Контроль», осуществляющей контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства, информирование о ходе реализации региональным оператором региональной программы капитального ремонта;

- участие в заседаниях Общественных советов при органах муниципальной власти Республики Карелия с тематическими докладами по вопросам организации проведения капитального ремонта.

**Кроме указанных мероприятий Фондом с собственниками МКД осуществляется взаимодействие, установленное п.п. 5 ч. 5 ст. 189 ЖК, ч. 2 ст. 190 ЖК РФ, ст. 32 Закона 1758-ЗРК.**

Приоритетной к размещению для Фонда на своем официальном сайте, в республиканских СМИ является информация о положительных результатах деятельности Фонда по проведению капитального ремонта.

План мероприятий по информированию собственников помещений в многоквартирных домах в сфере организации и проведения капитального ремонта на 2016 год представлен в таблице 9.

**Таблица 9**

**План мероприятий по информированию собственников в сфере организации и проведения капитального ремонта на 2016 год**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Тематика мероприятий** | **ТВ и радио** | **Печатные СМИ,**  **Интернет** | **Срок исполнения** | **Количество мероприятий** | **Ответственные за проведение** |
|  | **Взаимодействие с собственниками помещений в МКД** | | | | | |
| 1 | Участие в брифингах по вопросам организации проведения капитального ремонта, опубликование информации по итогам брифингов в республиканских СМИ, на сайте Фонда |  | Официальный сайт Фонда (пресс-релизы, фоторепортажи), республиканские СМИ | Ежеквартально,  до 25.03.2016, 25.06.2016, 25.09.2016, 25.12.2016 | 4 | Организационно-правой отдел, пресс-секретарь |
| 2 | Организация пресс-конференций в Фонде, районах Республики Карелия, на других площадках (образовательных, социальных) по вопросам организации проведения капитального ремонта с участием представителей собственников и СМИ, публикация итогов пресс-конференций на официальном сайте Фонда, в республиканских СМИ |  | Официальный сайт Фонда | Ежеквартально,  до 25.03.2016, 25.06.2016, 25.09.2016, 25.12.2016 | 4 | Организационно-правой отдел, пресс-секретарь |
| 3 | Участие в «Горячей линии» Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее – Министерство), а также в запланированных Министерством мероприятиях по реализации проектов: «Ликбез в ЖКХ», «Школа грамотного потребителя», по вопросам, относящимся к деятельности Фонда; |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Ежемесячно | 12 | Организационно-правой отдел |
| 4 | Размещение на сайте Фонда информации о выполненных работах (оказанных услугах) по капитальному ремонту многоквартирных домов с приложением фотоотчетов |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | До 25-го числа каждого месяца | 12 | Отдел технического заказчика,  организационно-правовой отдел |
| 5 | Интервью, тематические консультации по вопросам капитального ремонта на телевидении | ГТРК «Карелия» |  | Ежеквартально,  до 25.03.2016, 25.06.2016, 25.09.2016, 25.12.2016 | 4 | Организационно-правой отдел, пресс-секретарь |
| 6 | Организация встреч с представителями ТСЖ, управляющих организаций с целью информирования о ходе работ по капитальному ремонту МКД, управление которыми осуществляют указанные организации |  |  | Ежемесячно, в том числе посредством выездов в районы Республики Карелия в рамках организации выездных встреч с главами органов местного самоуправления | 12 | Организационно-правовой отдел,  отдел технического заказчика. |
| **Взаимодействие с органами местного самоуправления** | | | | | | |
| 7 | Направление информации о ходе работ по капитальному ремонту, о законченных работах по капитальному ремонту МКД для последующего размещения в районных СМИ |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | До 25-го числа каждого месяца подрядными организациями | 12 | Отдел технического заказчика,  организационно-правовой отдел |
| 8 | Организация выездных встреч с главами органов местного самоуправления по всем вопросам организации и проведения капитального ремонта |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Ежемесячно на основании разработанного Фондом графика выездных мероприятий | 20 | Организационно-правовой отдел |
| 9 | Участие в сессиях законодательных органов муниципальной власти Республики Карелия с докладами о выполнении работ по капитальному ремонту |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Ежеквартально,  путем направления Фондом предложений об участии в сессиях | 4 | Организационно-правовой отдел |
| 10 | Оказание консультативной и методической помощи органам местного самоуправления по вопросам организации проведения капитального ремонта посредством направления ответов на обращения, направление необходимых методических материалов |  |  | Постоянно | 50 | Организационно-правовой отдел |
| 11 | Участие в заседаниях Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Карелия» с тематическими докладами по вопросам организации проведения капитального ремонта |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Два раза в год | 2 | Организационно-правовой отдел |
| **Взаимодействие с общественными организациями** | | | | | | |
| 12 | Организация встреч с представителями ветеранских организаций г. Петрозаводска, Республики Карелия, оказание консультативной помощи, предоставление информации о ходе работ по капитальному ремонту |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Ежеквартально, путем направления предложений о рабочих встречах | 4 | Организационно-правовой отдел |
| 13 | Организация встреч с представителями регионального центра «НП ЖКХ Контроль», осуществляющего контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства, информирование о ходе реализации региональным оператором региональной программы капитального ремонта |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ, СМИ регионального центра «НП ЖКХ Контроль» | Ежеквартально  путем направления предложений о рабочих встречах | 4 | Организационно-правовой отдел |
| 14 | Участие в заседаниях Общественных советов при органах муниципальной власти Республики Карелия с тематическими докладами по вопросам проведения капитального ремонта |  | Официальный сайт Фонда,  республиканские СМИ | Ежеквартально по мере проведения заседаний | 4 | Организационно-правовой отдел |

**4. Предложения Фонда капитального ремонта Республики Карелия по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты Республики Карелия, регулирующие вопросы организации и проведения капитального ремонта.**

В Республике Карелия принят ряд правовых актов, регулирующих вопросы организации и проведения капитального ремонта.

Основным нормативным правовым актом Республики Карелия является Закон Республики Карелия от 20.12.2013 года «О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия» № 1758-ЗРК в новой редакции (далее – Закон 1758-ЗРК). К иным нормативным правовым актам относится, Постановление Правительства РК от 02-02-2015г. № 32-П «Об установлении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на 2015 год», Постановление Правительства Республики Карелия от 14 апреля 2014 года № 107-П «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах», «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, на 2015-2044 годы», утвержденная Постановлением Правительства Республики Карелия от 26 ноября 2014 года № 346-П и приказы Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, утверждающие краткосрочные планы реализации региональной программы.

В ходе работы Фонда при исполнении поставленных задач по организации проведения капитального ремонта возник ряд вопросов по применению Фондом нормативных правовых актов Республики Карелия в сфере капитального ремонта. Указанные вопросы требуют законодательного регулирования.

В связи с этим для надлежащего выполнения Фондом работ по капитальному ремонту, исключения рисков ненадлежащего исполнения Региональным оператором обязанностей по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, нецелевого расходования средств фонда капитального ремонта, необходимо внести следующие изменения в нормативные правовые акты Республики Карелия, регулирующие вопросы капитального ремонта.

1. Из пункта 4 статьи 17 Закона 1758-ЗРК следует исключить положение, устанавливающее, что региональный оператор может использовать средства собственников помещений одних МКД для финансирования капитального ремонта рамками общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района или городского округа.

Указанное изменение позволит региональному оператору в случае недостаточности денежных средств, накопленных по одному муниципальному району Республики Карелия для проведения капитального ремонта отдельных многоквартирных домов в таком районе, использовать на возвратной основе денежные средства собственников многоквартирных домов, накопленные по другим муниципальным районам, что обеспечит непрерывность выполнения капитального ремонта в объеме и сроки, предусмотренные региональной программой.

2. Внести изменения в пункт 1 статьи 9 Закона 1758-ЗРК, дополнить перечень МКД, подлежащих исключению из региональной программы. В настоящее время исключению из региональной программы подлежат только аварийные МКД, подлежащие сносу, а также МКД, в которых имеется менее чем три квартиры. Предлагается дополнить указанный перечень МКД, физический износ которых (крыши, стены, фундамент) превышает 70% и МКД, а также МКД, совокупная стоимость работ на 1 м. кв. которых превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Республики Карелия.

Следует отметить, что согласно пункту 1 части 2 ст. 168 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 м. кв. общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При определении стоимости капитального ремонта Фондом установлена нецелесообразность проведение капитального ремонта МКД, стоимость ремонта которых будет равно или превышать стоимость строительства нового МКД.

Дополнение перечня МКД, подлежащих исключению из региональной программы позволит Фонду более эффективно расходовать средства фонда капитального ремонта.

3. Следует увеличить объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), размере до 95 процентов от указанного объема взносов на капитальный ремонт. В действующей редакции статьи 30 Закона 1758-ЗРК региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы до 90% собранных средств.

Расходование средств в большем объеме позволит региональному оператору обеспечить дополнительное привлечение денежных средств в размере от 15 до 20 млн. руб. для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, ежегодно планируемых к капитальному ремонту в соответствии с региональной программой и частично компенсирует уменьшение размера средств Фонда, которое произойдет после перечисления Фондом части денежных средств на специальные счета, открытые собственниками в результате изменения способа формирования фондов капитального ремонта домов со счета регионального оператора на специальный счет в порядке, предусмотренном ст. 173 ЖК РФ.

4. Внести изменения в статью 12 Закона 1758-ЗРК, заменить вид работ «утепление и ремонт фасада» на «ремонт фасада».

Указанная статья обязывает Фонд провести работы по утеплению фасада. Вместе с тем работы по утеплению фасада входят в состав работ по ремонту фасада и необходимость выполнения таких работ устанавливается по результатам обследования технического состояния МКД, а также осуществления теплотехнического расчета при разработке проектной документации

Следует отметить, что статьей 166 ЖК РФ в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома включены работы именно по ремонту фасада.

Указанное изменение позволит региональному оператору самостоятельно, на основании заключения подрядной организации определять необходимость проведения работ по утеплению фасадов МКД, что обеспечит экономное расходование средств собственников на капитальный ремонт МКД.

5. Внести изменения в Постановление Правительства Республики Карелия от 14 апреля 2014 г. № 107-П «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Порядок) в части сокращения сроков проведения конкурсных отборов.

В настоящее время процедура проведения конкурсного отбора, согласно Порядку, составляет 40 дней. С учетом 3-хмесячного срока, установленного ЖК РФ на принятие собственниками МКД решения об утверждении предложения регионального оператора об объемах, сроках и стоимости капитального ремонта, проведение конкурсных отборов в установленные сроки не позволяет региональному оператору надлежащим образом выполнять требования региональной программы.

Необходимо внести изменения в пункт 10 Порядка, сократить срок приема документов от подрядных организаций с 30 до 15 дней со дня опубликования сообщения о проведении конкурсного отбора, а также в пункт 31 Порядка, сократить срок подписания победителем конкурсного отбора договора с заказчиком до 3 рабочих дней со дня получения уведомления о признании победителем конкурсного отбора.

Сокращение установленных сроков будет способствовать своевременному обеспечению Фондом организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в Региональную программу.

6. Необходимо принять постановление Правительства Республики Карелия, регулирующее порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

В соответствии с п. 6.1 ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования. Пунктом 8.3 ст. 13 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений отнесено определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 3.1. статьи 3 Закона 1758-ЗРК к полномочиям Правительства Республики Карелия относится определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Принятие указанного нормативного документа обеспечит своевременное формирование (актуализацию) Региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Республики Карелия в порядке, установленном статьей 10 Закона 1758-ЗРК.

7. Принять нормативный технический документ, устанавливающий подвиды работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. Такой акт может быть принят в виде приказа, либо рекомендаций Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия.

В действующем законодательстве Российской Федерации, Республики Карелия отсутствует единый нормативно-правовой, нормативно-технический акт, содержащий подвиды работ по капитальному ремонту МКД, перечень которых установлен п. 1 ст. 12 Закона 1758-ЗРК. В российском законодательстве имеются отдельные нормативно-правовые документы, как правило носящие рекомендательный характер, устанавливающие состав всех работ, производимых при капитальном ремонте.

Следствием отсутствия единого документа является неоднозначность в определении техническим заказчиком отдельных типов работ, проводимых при капитальном ремонте МКД.

Принятие документа, устанавливающего подвиды работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, позволит Фонду четко разграничивать состав работ по капитальному ремонту отдельных конструктивных элементов, а также обеспечит эффективность расходования средств собственников помещений МКД при проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

Реализацию указанных предложений Фонд планирует осуществить в 1 квартале 2016 года посредством представления проектов нормативно-правовых актов, требующих изменения, в Попечительский совет Фонда, Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики для дальнейшего направления для рассмотрения в Законодательное собрание Республики Карелия.

Следует отметить, что внесение изменений в указанные нормативные правовые акты позволит Фонду оптимизировать деятельность по проведению капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии с региональной программой, обеспечит эффективное расходование средств собственников МКД, направляемых на проведение капитального ремонта.

**5. Административно-хозяйственные расходы**

**Фонда капитального ремонта Республики Карелия**

В соответствии с ч. 4 ст. 18 Закона 1758-ЗРК обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Республики Карелия.

Согласно п. 4 части 1 ст. 20 Закона 1758-ЗРК основные направления и общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора, а также их изменения ежегодно утверждаются попечительским советом регионального оператора по представлению генерального директора Фонда.

На 2015 г. общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора с учетом изменений, утвержденных попечительским советом Фонда составил 23278, 3 тыс. руб.

На 2016 г. общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора, утвержденных попечительским советом Фонда, составляет 21536,8 тыс. руб., что сегодня не покрывает основные расходы Фонда.

Между Фондом капитального ремонта Республики и Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия заключено соглашение № 1-КР/2016 о предоставлении субсидии на организацию деятельности регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которым предусмотрено предоставление субсидии на 2016 г. в размере 20 578,5 тыс. руб. Кроме того, Фонд в 2016 г. вправе использовать остаток субсидии 2015 г. в сумме 958,3 тыс. руб.

Данные по статьям расходов Фонда на 2016 г. представлены в таблице 10.

**Таблица 10**

**Основные направления и общий объем административно- хозяйственных расходов Фонда капитального ремонта Республики Карелия на 2016 год**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Основные направления административно-хозяйственных расходов | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал | Всего  (тыс.руб.) |
| 1 | Содержание сотрудников Фонда | 3621,3 | 3621,6 | 3621,9 | 3621,9 | 14486,7 |
| 2 | Услуги связи | 51 | 51 | 51 | 51 | 204 |
| 3 | Расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО в банках | 425,6 | 470,1 | 483,9 | 450 | 1829,6 |
| 4 | Реклама в СМИ | 30 | 100 | 100 | 100 | 330 |
| 5 | Административно-хозяйственные расходы | 489,3 | 490 | 490 | 490 | 1959,3 |
| 6 | Вознаграждение ПАО «ЕРЦ РК» | 1759,1 | 0 | 0 | 0 | 1759,1 |
| 7 | Госпошлина | 300 | 0 | 0 | 0 | 300 |
| 8 | Транспортный налог | 1 | 1 | 1,8 | 1 | 4,8 |
| 9 | Непредвиденные расходы | 491,3 | 45 | 49 | 78 | 663,3 |
|  | Всего | 7168,6 | 4778,7 | 4797,6 | 4791,9 | 21536,8 |

Как следует из информации, приведенной в таблице 10, наиболее затратными статьями расходов Фонда являются: содержание сотрудников Фонда (14486,7 тыс. руб.), расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО в банках (1829,6 тыс. руб.), административно-хозяйственные расходы (1959,3 тыс. руб.), а также вознаграждение ПАО «ЕРЦ РК» (14486,7 тыс. руб.).

Необходимо отметить, что между Фондом и ПАО «ЕРЦ РК» (далее – ПАО «ЕРЦ РК», Агент) заключен агентский договор № 1 от 19 мая 2015 г. (далее – агентский договор), в соответствии с которым пунктом 4 агентского договора предусмотрено вознаграждение ПАО «ЕРЦ РК» в размере 3,38% от суммы собранных и перечисленных денежных средств Фонду, включая проценты(пени) за ненадлежащее исполнение собственниками помещений в МКД обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Расходы Фонда на агентское вознаграждение ПАО «ЕРЦ РК», согласно утвержденной смете, составляют 14486,7 тыс. руб. За счет указанных денежных средств в 2016 г., возможна оплата услуг Агента только за январь и частично за февраль 2016 г.

Плановая потребность в денежных средствах по данной статье расходов согласно планируемого сбора средств Фонда на 2016 г, представленных в таблице 8 раздела 2.1., составляет 12953 тыс. руб.

Отсутствие финансирования на оплату агентского вознаграждения влечет нарушение Фондом обязанности по оплате услуг ПАО «ЕРЦ РК», что является основанием для невыполнения Агентом обязанностей по начислению, сбору взносов на капитальный ремонт, в том числе ведению претензионно-исковой работы в отношении собственников, имеющих задолженность по взносам на капитальный ремонт, что влечет невыполнение Фондом обязанности по аккумулированию средств фонда капитального ремонта, снижение собираемости, риск ненадлежащего выполнения Региональной программы.

Для решения указанной проблемы Фонд планирует в первом квартале 2016 года обратиться в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, попечительский совет с предложением об увеличении административно-хозяйственных расходов по статье «Вознаграждение ПАО ЕРЦ РК» на сумму 12953 тыс. руб. за счет средств бюджета Республики Карелия.

**6. Заключение**

На 2016 г. Фондом предусмотрено выполнение работ по капитальному ремонту 209 МКД, в том числе осуществление приемки проектно-сметной документации (далее – ПСД) в 209 МКД по следующим муниципальным районам Республики Карелия: Петрозаводский городской округ – 72 МКД, Медвежьегорский – 22 МКД, Сортавальский – 21 МКД, Беломорский район – 11 МКД, Кондопожский – 11 МКД, Сегежский 11 МКД, Питкярантский – 10 МКД, Прионежский – 10 МКД, Лоухский – 9 МКД, Суоярвский – 9 МКД, Пудожский – 6 МКД, Кемский – 5 МКД, Лахденпохский – 4 МКД, Калевальский – 3 МКД, Олонецкий – 3 МКД, Муезерский – 2 МКД.

Выполнение работ по приемке ПСД и выполнению работ по капитальному ремонту (далее – СМР) в 2016 г. Фондом запланировано в следующей разбивке по кварталам:

- в 1 квартале приемка ПСД по 124 МКД, СМР по 31 МКД;

- во 2 квартале приемка ПСД по 75 МКД, СМР по 70 МКД;

- в 3 – 4 квартале СМР по 108 МКД;

Для выполнения работ по капитальному ремонту Фондом составлен и утвержден план-график производства работ.

По Плану для выполнения капитального ремонта общего имущества МКД в 2016 г. Фонду необходимо 395 млн. рублей.

Планируемый процент собираемости в 2016 г. - 90% от начисленных взносов на капитальный ремонт, или 383 млн. руб. С учетом переходящего остатка 2015 г. в размере 108 млн руб. общая сумма собранных средств составляет 491 млн. руб.

В настоящее время процент собираемости взносов на капитальный ремонт составляет 63%.

Фондом планируется в 1 квартале обеспечить уровень собираемости взносов равный 70%, во 2 квартале –78%, в 3 квартале – 87%, в 4 квартале планируется достигнуть уровня 95% собираемости. В том числе по органам местного самоуправления Фондом ставится задача до конца 1 квартала увеличить процент собираемости взносов с 40% до 70%.

Для достижения поставленных целей по проведению капитального ремонта одной из основных задач является информирование населения по вопросам организации проведения капитального ремонта.

Фондом утверждены мероприятия по информированию собственников помещений в многоквартирных домах в сфере организации и проведения капитального ремонта на 2016 год в 3 основных направлениях:

1. Взаимодействие с собственниками помещений в МКД;

2. Взаимодействие с органами местного самоуправления;

3. Взаимодействие с общественными организациями.

Вместе с тем для эффективного выполнения Фондом работ по капитальному ремонту, требуется внесение изменений в региональное законодательство, регулирующие вопросы капитального ремонта, а также принятие новых нормативных правовых актов, направленных на реализацию Региональной программы.

Предложения по совершенствованию действующего законодательства разработаны Фондом. Реализацию указанных предложений Фонд планирует осуществить в 1 квартале 2016 г.

Так, принятие предложения Фонда об увеличении объема средств, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на проведение капитального ремонта с 90 до 95 % позволит региональному оператору обеспечить дополнительное привлечение денежных средств в размере от 15 до 20 млн. руб. для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, ежегодно планируемых к капитальному ремонту в соответствии с региональной программой.

К дополнительным источникам финансирования капитального ремонта можно отнести проценты от размещения средств регионального оператора в кредитной организации. В этом случае дополнительный доход Фонда в 2016 году может составить не менее 20-30 млн. рублей.

Также Фондом с целью эффективного расходования средств собственников предлагается финансировать затраты на проведение работ по авторскому надзору, историко-культурной экспертизе объектов культурного наследия, разработке ПСД, либо части указанных работ по капитальному ремонту из бюджета Республики Карелия.

Указанный комплекс мероприятий позволит обеспечить выполнение работ Фондом по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД в 2016 г.