

УТВЕРЖДЕНО
Приказом Фонда капитального
ремонта Республики Карелия
от «24» апреля 2026 г. № 109

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ
ЗА ПЕРИОД с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

г. Петрозаводск, 2026

Содержание:

№ п.п.	Наименование раздела	Стр.
	Введение	3
1.	Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2025 г. и планы на 2026 г.	4
2.	Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия по формированию, сбору и учету средств фонда капитального ремонта в 2025 г.	7
3.	Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия по ведению кадровой работы.	17
4.	Делопроизводство. Работа с обращениями граждан. Попечительский совет.	18
5.	Информационные системы Фонда капитального ремонта Республики Карелия	19
6.	Осуществление Фондом капитального ремонта Республики Карелия финансово-хозяйственной деятельности	22
7.	Правовое обеспечение деятельности Фонда капитального ремонта Республики Карелия	29
8.	Заключение	36

Приложения:

1. Финансовая (бухгалтерская) отчетность за 2025 год.

Введение

Фонд капитального ремонта Республики Карелия (далее – Фонд, региональный оператор) создан на основании Постановления Правительства Республики Карелия от 21 марта 2014 года № 72-П «О создании специализированной некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Республики Карелия».

В соответствии с указанным постановлением функции и полномочия учредителя Фонда осуществляет Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия.

Фонд зарегистрирован в качестве юридического лица 07.04.2014 г.

Надзор за деятельностью Фонда, исполнением принимаемых им решений, использованием средств Фонда, а также соблюдением федерального и республиканского законодательства осуществляет Попечительский совет Фонда.

Основными целями создания Фонда являются:

- создание условий для формирования, сбора и учета средств фонда капитального ремонта;
- обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия.

Функции Фонда:

1. Аккумуляция взносов на капитальный ремонт, поступающих на счет (счета) Фонда от собственников помещений многоквартирных домов.
2. Открытие на свое имя специальных счетов и осуществление операций по ним, в случае если собственники помещений на общем собрании приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и определили Фонд владельцем этого специального счета.
3. Осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (конкурсный отбор подрядчиков, обеспечение строительного контроля и приемка работ).
4. Финансирование расходов на капитальный ремонт в многоквартирных домах за счет средств собственников, формирующих фонды капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора, и средств, полученных из иных источников, в том числе государственной и муниципальной поддержки.
5. Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления Республики Карелия, государственными и муниципальными учреждениями и предприятиями, прочими юридическими лицами по вопросам проведения капитального ремонта.
6. Оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества.

**1. Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия
по организации проведения капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах в 2025 г. и планы на 2026 год**

В республике одиннадцатый год реализуется региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включены все многоквартирные дома, имеющие общее имущество и состоящие из трех и более квартир.

На 31.12.2025 года региональной программой предусматривался капитальный ремонт общего имущества в 4803 многоквартирном доме, из них:

- на специальных счетах формируют фонды капитального ремонта собственники в 2021 многоквартирных домах;
- на счете регионального оператора формируют фонды капитального ремонта собственники в 2590 многоквартирных домах.
- не выбрали способ формирования фонда капремонта, в т.ч. дома, по которым срок возникновения обязанности уплаты взносов не наступил – 192 многоквартирных дома.

Финансирование капитального ремонта осуществляется за счет средств собственников помещений путем оплаты ежемесячного взноса на капитальный ремонт, размер которого в 2025 году составляет 13,8 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

В 2025 году Фондом капитального ремонта Республики Карелия (далее — Фонд) на цели капитального ремонта направлено 718,48 млн. рублей, исходя из чего выполнен капитальный ремонт общего имущества в 102 многоквартирных домах (далее - МКД), в том числе:

- 77 МКД — капитальный ремонт;
- 23 МКД — замена 80 лифтов;
- 2 МКД — капитальный ремонт внутридомовой системы газоснабжения с переводом на природный газ.

Кроме этого, в 2025 году разработана проектная документация на выполнение капитального ремонта 86 МКД и 63 МКД были проведены обследования из них 57 МКД рекомендованы аварийными (по 22 МКД есть постановление ОМСУ об аварийности).

Общий объем выполненных работ составил 869,782 млн. рублей.

Остаток средств фонда капитального ремонта на счете регионального оператора на 1 января 2026 года составил 97,83 млн. рублей.

В 2026 году в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор вправе использовать на цели капитального ремонта 845,14 млн. руб. (постановление Правительства Республики Карелия от 5 февраля 2026 года № 43-П), которые законтрактованы в полном объеме.

С учетом того, что финансирование капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах производится только за счет средств собственников помещений, а стоимость выполнения комплексного капитального ремонта в доме значительно превышает размер собранных за время действия программы капитального ремонта собственниками такого дома средств, Фонд капитального ремонта Республики Карелия (далее — Фонд) в своей деятельности в настоящий момент организует капитальный ремонт конструктивных элементов и инженерных сетей, которые находящиеся в ограниченно работоспособном состоянии и требующих по результатам технического обследования первоочередного ремонта.

В 2026 году планируется выполнить капитальный ремонт следующих конструктивных элементов и инженерных систем:

- заменить 69 крыш (в настоящее время в работе у Фонда в значительной степени находятся дома со скатными крышами. Стоимость выполнения капитального ремонта такой крыши составляет порядка 10-20 млн. руб. в зависимости от площади, что превышает стоимость ремонта плоской крыши не менее, чем в 2 раза);

- обновить 2 фасада;

- отремонтировать 4 инженерные системы;

- заменить 128 лифтов в 36 домах в г. Петрозаводске;

- отремонтировать 3 системы газоснабжения с одновременным переводом на природный газ.

В подавляющем большинстве в текущем году ремонт будет выполнен в домах, расположенным в г. Петрозаводске 29 МКД, 7 МКД в Кондопожском районе, по 6 МКД в Пряжинском, Сортавальском районах, по 4 МКД в Кемском, Лахденпохском, Медвежьегорском районах, по 3 МКД в Питкярантском, Суоярвском районах, по 2 МКД в Беломорском, Олонецком, Сегежском районах, по 1 МКД в Прионежском, Пудожском районах.

Кроме того, планируется разработать проектную документацию на капитальный ремонт не менее 90 многоквартирных домов для организации выполнения капитального ремонта.

Проблемы при проведении капитального ремонта

многоквартирных домов в 2025 году

При реализации региональной программы проведения капитального ремонта Фондом, как органом, осуществляющим функции технического заказчика, выявлены следующие проблемы:

- Срыв сроков выполнения работ по разработке проектной документации проектными организациями по ранее заключенным договорам. С каждым подрядчиком неоднократно проводятся рабочие совещания, в целях ускорения процедуры завершения работ. Проводится необходимая претензионно-исковая работа.

- Затягивание органами местного самоуправления принятия решений на межведомственных комиссиях по признанию МКД аварийными и подлежащими сносу согласно выводам технических заключений специализированных проектных организаций. Для решения данного вопроса Фондом направляются обращения в адрес надзорных органов об инициировании межведомственных комиссий о признании домов аварийными подлежащими сносу.

- Недобросовестное выполнение подрядными организациями работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, в том числе основные нарушения со стороны подрядчиков:

- просрочка исполнения обязательств по договору;
- некачественное выполнение работ;
- причинение ущерба имуществу собственников в процессе производства работ.

Для решения указанной проблемы Фондом проведена работа по корректировке положений договора по ответственности подрядчика за нарушение условий договора, как в части просрочки, так в части невыполнения иных обязательств, в договор подряда включена обязанность подрядчика по страхованию ответственности за причинение ущерба собственникам МКД. Фондом проводится необходимая претензионно-исковая работа, к субсидиарной ответственности привлекаются саморегулируемые организации.

- Недопуск собственников в помещения для проведения работ по замене инженерных сетей. Для решения данной проблемы собственникам разъясняются возможные последствия и ответственность за недопуск в помещение для выполнения запланированных работ. В случае отказа собственника в доступе к инженерным сетям, оформляется акт в соответствии с требованиями приказа Министерства.

- ненадлежащее исполнение обязательств управляющими организациями по содержанию капитально отремонтированного общего имущества МКД, в том числе по своевременному проведению текущих ремонтов и очистке кровель от наледи и снега.

2. Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия по формированию, сбору и учету средств фонда капитального ремонта

2.1. Общая характеристика состава базы данных формирования средств фонда капитального ремонта. Анализ достигнутого уровня собираемости и мероприятий по его повышению.

По состоянию на 01.01.2026 база данных Фонда о собственниках помещений, расположенных в многоквартирных домах, вошедших в программу капитального ремонта Республики Карелия на период с 2015 по 2050 годы и формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, включает в себя сведения о 94,97 тыс. лицевых счетов помещений в 2 590 многоквартирном доме общей площадью 4,541 млн. кв. м.

За 2025 год в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта и признанием многоквартирных домов аварийными количество домов, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, снизилось на 119 МКД, (в т.ч. 67 МКД, перешедшие на специальные счета, а также, 52 МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу), (на 01.01.2025 – 126 МКД). Общая площадь для начислений увеличилась на 0,235 млн. кв. м. (с 4,306 млн. кв. м. на 01.01.2025). Общее количество лицевых счетов за указанный период увеличилось на 0,961 тыс. (с 94,008 тыс. – на 01.01.2025).

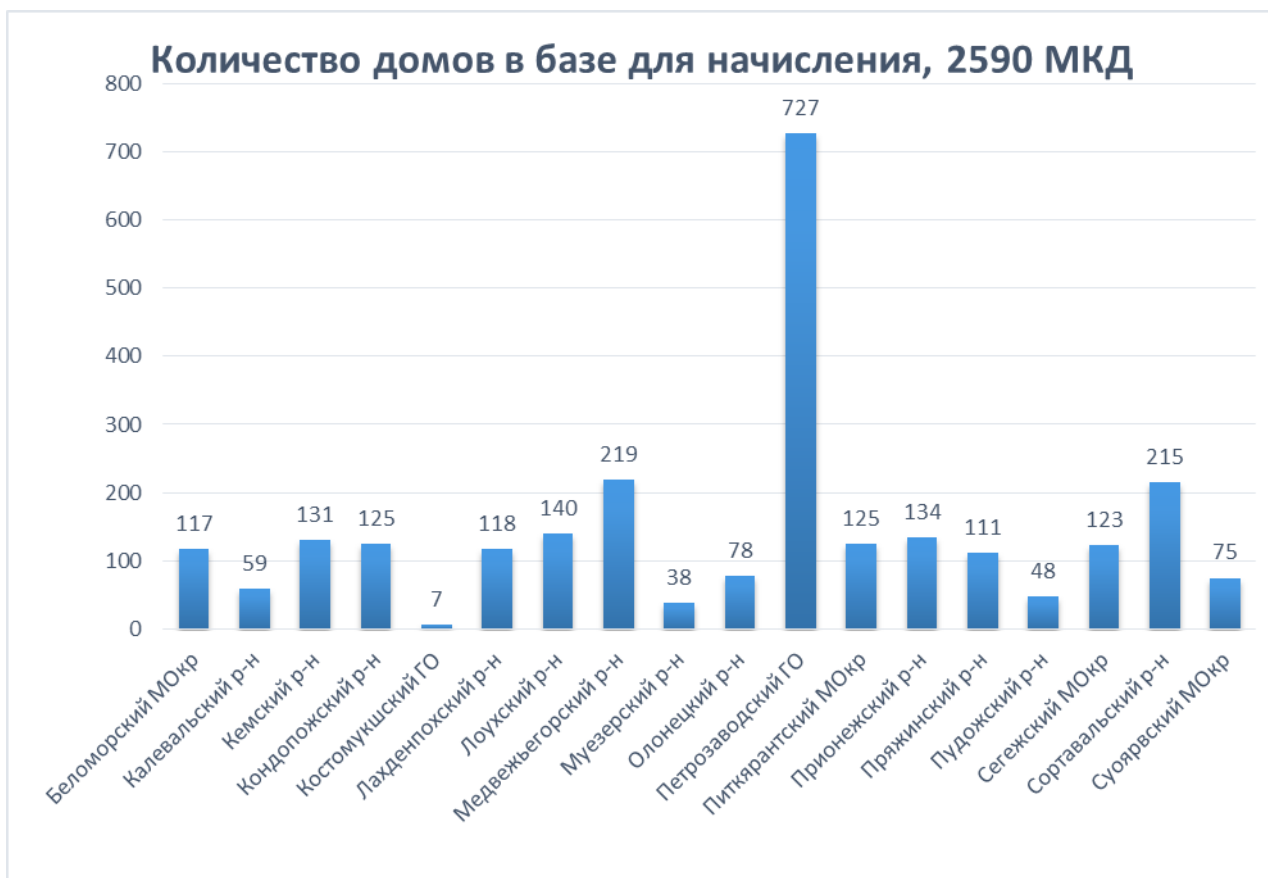
Среднее ежемесячное начисление составляет порядка 83,15 млн. руб. при утвержденном минимальном размере взноса на капитальный ремонт на 2025 – 13,80 руб. Ежемесячное начисление взносов на капитальный ремонт представлено в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

Ежемесячное начисление взносов на капитальный ремонт

Период	Начислено итого, руб.
Декабрь 2024	65 799 657,46
Январь 2025	69 037 820,73
Февраль 2025	63 335 999,76
Март 2025	53 851 939,72
Апрель 2025	70 108 509,24
Май 2025	69 173 745,27
Июнь 2025	61 674 912,78
Июль 2025	73 214 844,81
Август 2025	66 833 672,47
Сентябрь 2025	77 315 806,43
Октябрь 2025	73 299 687,58
Ноябрь 2025	71 546 194,88
Декабрь 2025	90 013 820,77

Количество многоквартирных домов и лицевых счетов в разрезе муниципальных районов Республики Карелия, заведенных в базу для начислений Регионального оператора на 01.01.2026



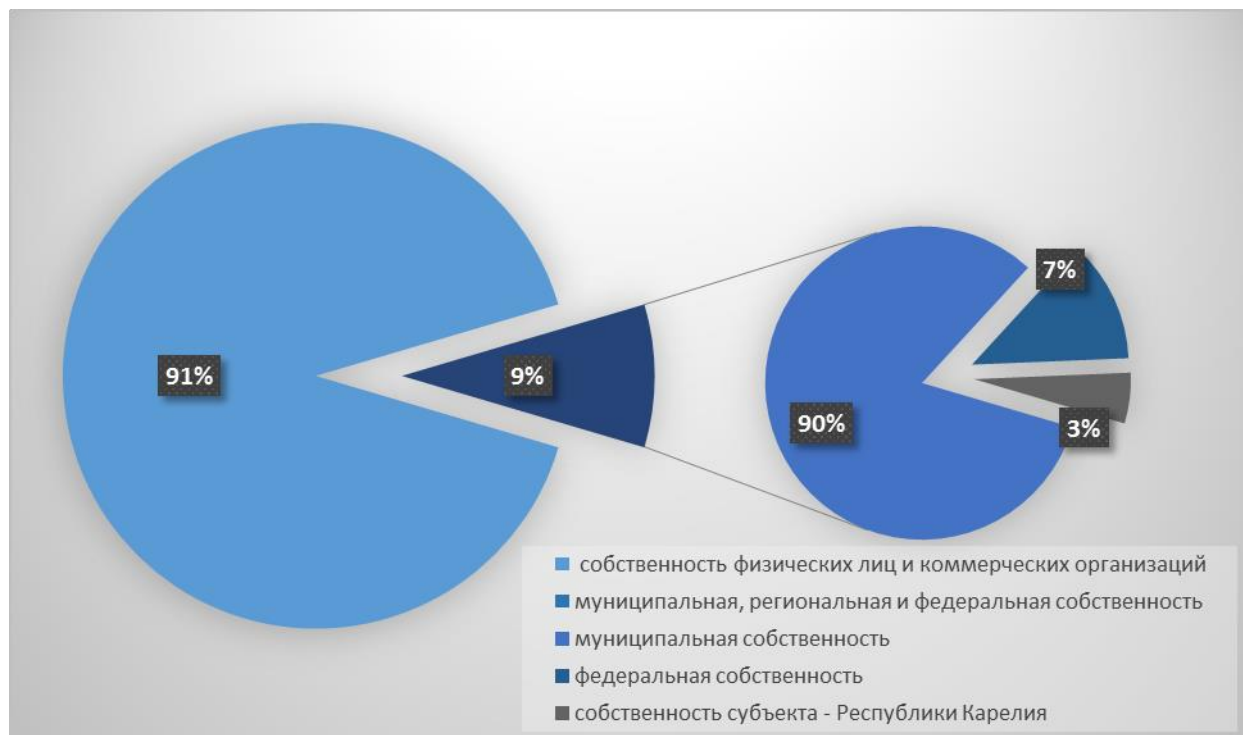
Из общей площади помещений 4 540,95 тыс. кв. м. – 363,31 тыс. кв. м. или 8,0 % находится в муниципальной собственности.

В составе общей площади помещений МКД:

- в частной собственности (физических лиц и коммерческих организаций): 4 099,19 тыс. кв. м.
- в муниципальной, региональной и федеральной собственности – 441,76 тыс. кв. м., т.ч.:
 - в собственности муниципальных образований (ОМСУ) – 363,31 тыс. кв. м.;
 - в собственности органов государственной власти Республики Карелия – 21,48 тыс. кв. м.;
 - в федеральной собственности – 56,97 тыс. кв. м. (Диаграмма 2.2.)

Диаграмма 2.2.

Распределение площадей помещений в МКД по формам собственности, %



Мониторинг собираемости по взносам на капитальный ремонт показал, что по состоянию на 01.01.2026, за время действия региональной программы, произведено начисление взносов на капитальный ремонт в сумме 5 214,03 млн. руб., сумма произведенных оплат по взносам составила 4 910,26 млн. руб.

Общий процент собираемости взносов на капитальный ремонт за период с начала реализации Региональной программы – с 01.07.2015 по 31.12.2025 – составил 94,17 %, что на 2,44 % выше показателя за предыдущий период (с 01.07.2015 - 31.12.2024 составлял 91,73 %).

Уровень собираемости взносов за отчетный 2025 год на общем счете Регионального оператора составляет 96,30 %, (начислено 749 855,71 тыс. руб., поступило 722 100,19 тыс. руб.).

Высокая собираемость взносов обусловлена:

1. Плановым увеличением минимального размера взноса (с 01.01.2025 был поднят до 13,80 руб.).

2. Ведением претензионно-исковой деятельности по взысканию задолженности.

3. Изменением способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на общий счет регионального оператора и, соответственно, приток денежных средств по МКД, в которых наблюдается высокая платежная дисциплина (за 2025 год на общий счет Регионального оператора перешли порядка 68 МКД на общую сумму 85,39 млн. руб.).

Для обеспечения сбора средств Фондом заключен договор с платежным агентом АО «Единый расчетный центр Республики Карелия» (далее – Агент, АО «ЕРЦ РК»), которым осуществляется деятельность по начислению взносов, доставке платежных документов и сбору платежей, а также ведение претензионной и исковой работы в отношении должников.

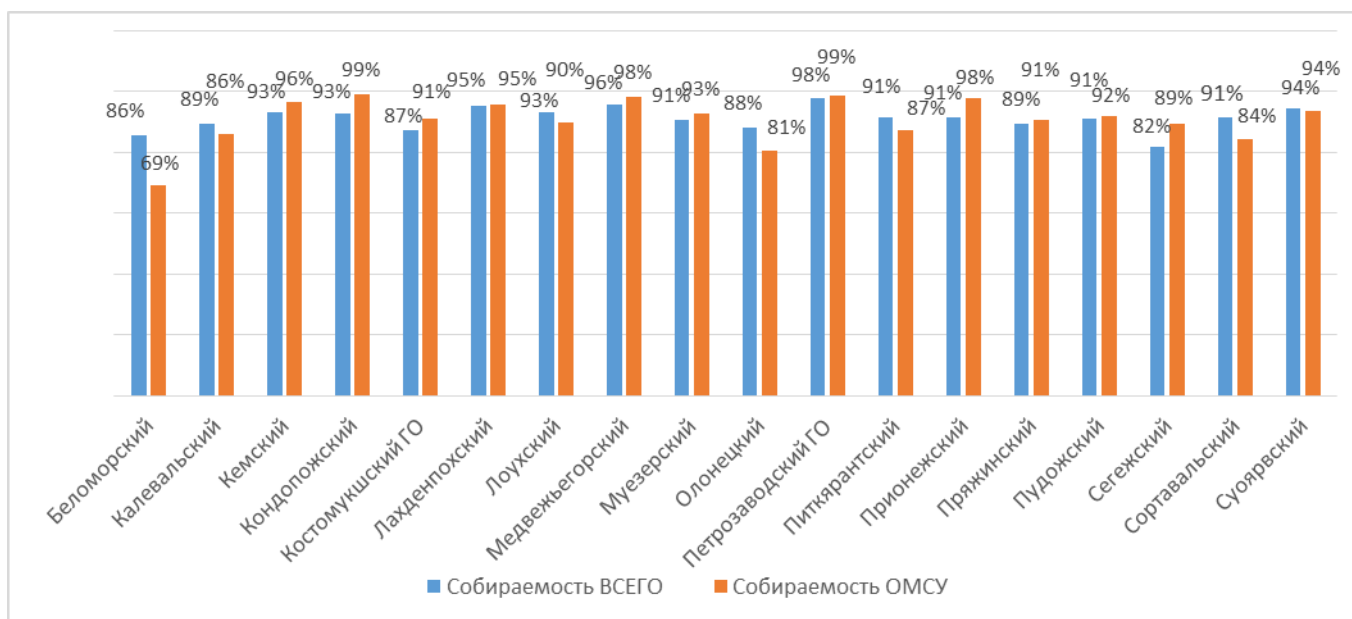
Собираемость в разрезе районов и городских округов за весь период действия Региональной программы капитального ремонта представлена в таблице 2.2. и на диаграмме 2.3.

Таблица 2.2.

Информация по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт на счете Регионального оператора

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Сведения о начисленных взносах на капитальный ремонт собственникам помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, (нарастающим итогом), руб.	Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, (нарастающим итогом), руб.	Собираемость, %
1	Беломорский МОкр	228 295 657,58	195 376 722,63	85,58%
2	Калевальский р-н	52 175 054,56	46 641 772,31	89,39%
3	Кемский р-н	233 032 130,86	217 328 866,43	93,26%
4	Кондопожский р-н	275 687 892,54	255 194 787,18	92,57%
5	Костомукшский ГО	20 222 847,04	17 662 425,55	87,34%
6	Лахденпохский р-н	177 707 189,65	168 961 189,78	95,08%
7	Лоухский р-н	233 790 741,73	217 572 557,64	93,06%
8	Медвежьегорский р-н	443 549 771,69	424 661 915,22	95,74%
9	Муезерский р-н	47 106 671,94	42 681 495,75	90,61%
10	Олонецкий р-н	77 037 604,84	68 000 139,85	88,27%
11	Петрозаводский ГО	2 377 486 583,63	2 320 159 671,68	97,59%
12	Питкярантский МОкр	171 219 225,59	156 605 373,95	91,46%
13	Прионежский р-н	176 669 226,45	161 568 398,14	91,45%
14	Пряжинский р-н	87 926 394,01	78 551 968,06	89,34%
15	Пудожский р-н	57 856 039,60	52 649 551,91	91,00%
16	Сегежский МОкр	246 496 144,48	201 735 063,01	81,84%
17	Сортавальский р-н	190 202 558,10	173 863 656,60	91,41%
18	Суоярвский МОкр	116 559 489,36	111 040 810,82	94,45%
	Итого	5 214 031 218,41	4 910 256 366,51	94,17%

**Уровень собираемости взносов на капитальный ремонт
всеми собственниками и органами местного самоуправления (ОМСУ) в 2025 году**



Наиболее высокий уровень общей собираемости достигнут районами: Суоярвским (94%), Лахденпохским (95%), Медвежьегорским (96%), Петрозаводским ГО (98%).

Стоит отметить, показатели собираемости в 2025 году по Медвежьегорскому району выросли на 2 % (96%) в сравнении с показателями собираемости в 2024 году (94%); по Петрозаводскому ГО выросли на 2 % (98%) в сравнении с показателями собираемости в 2024 году (96%), по Лахденпохскому району выросли на 1 % (95%) в сравнении с показателями собираемости в 2024 году (94%).

Важно, в целом, **консолидированный уровень собираемости более 85%** (общий по платежам за муниципальную собственность районов и поселений в его составе) уровень собираемости в 2025 год свыше 85% достигнут Администрациями следующих районов:

Петрозаводским ГО (99%), Костомукшским ГО (91%), Питкярантским (87%), Кондопожским (99%), Прионежским (98%), Калевальским (86%), Лахденпохским (95%), Лоухским (90%), Пудожским (92%), Суоярвским (94%), Муезерским районом (93%), Медвежьегорским (98%), Кемским (96%), Пряжинским (91%), Сегежским (89%).

Консолидированный уровень собираемости менее 85% отмечен, по Администрации Олонецкого муниципального района (с задолженностью в абсолютном выражении 2,88 млн. руб.), Беломорского муниципального округа (с задолженностью в абсолютном выражении 10,15 млн. руб.), Сортавальского муниципального района (с задолженностью в абсолютном выражении 2,03 млн. руб.). В отношении ОМСУ проводится претензионно-исковая работа.

Динамика собираемости взносов с органов местного самоуправления районов Республики Карелия в разрезе месяцев 2025 года представлена в Таблице 2.3.

С администрациями местного самоуправления ведется постоянная работа (в том числе договорная, разъяснительная, претензионная, исковая) с целью скорейшего решения вопроса по погашению образовавшейся кредиторской задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Высокий процент оплаты отдельными районами обусловлен разовыми погашениями задолженности за прошлые периоды муниципалитетами в связи с выделением субсидий из бюджета сверх лимитов, изыскание внутренних резервов администрациями для погашения образовавшейся кредиторской задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, а также погашения задолженности физическими и юридическими лицами задолженности за прошлые периоды в рамках досудебного урегулирования споров и в результате взыскания задолженности в судебном порядке.

Таблица 2.3.

Динамика собираемости ОМСУ в разрезе районов Республики Карелия ежемесячно, в 2025 году

ОМСУ	янв.25	фев.25	мар.25	апр.25	май.25	июн.25	июл.25	авг.25	сен.25	окт.25	ноя.25	дек.25
Беломорский МОкр	76%	76%	75%	74%	73%	72%	71%	70%	69%	68%	67%	69%
Калевальский р-н	91%	92%	92%	91%	90%	90%	89%	88%	88%	87%	87%	86%
Кемский р-н	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	96%
Кондопожский р-н	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Костомукшский ГО	88%	88%	88%	88%	89%	89%	89%	91%	91%	91%	91%	91%
Лахденпохский р-н	95%	94%	93%	92%	92%	94%	95%	94%	93%	92%	91%	95%
Лоухский р-н	92%	92%	91%	91%	91%	90%	90%	89%	89%	89%	88%	90%
Медвежьегорский р-н	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Муезерский р-н	86%	86%	87%	87%	87%	87%	90%	91%	91%	91%	91%	93%
Олонецкий р-н	76%	76%	75%	75%	75%	74%	74%	76%	75%	74%	73%	81%
Петрозаводский ГО	97%	96%	95%	94%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	98%	99%
Питкярантский МОкр	92%	91%	90%	89%	88%	87%	87%	86%	85%	85%	88%	87%
Прионежский р-н	96%	96%	97%	97%	97%	97%	97%	96%	97%	97%	98%	98%
Пряжинский р-н	89%	91%	90%	88%	89%	89%	89%	89%	89%	90%	90%	91%
Пудожский р-н	90%	89%	89%	88%	88%	87%	87%	90%	91%	90%	90%	92%
Сегежский МОкр	91%	91%	91%	90%	90%	89%	89%	88%	88%	87%	87%	89%
Сортавальский р-н	97%	83%	82%	80%	79%	78%	76%	75%	74%	80%	79%	84%
Суоярвский МОкр	96%	95%	96%	95%	95%	94%	93%	94%	95%	95%	94%	94%
ИТОГО:	93%	92%	92%	91%	92%	92%	92%	92%	92%	91%	92%	93%

2.2. Осуществление Фондом функции по формированию средств и повышению уровня собираемости строится на взаимодействии трех основных блоков

Поддержанию высокого уровня собираемости способствовало осуществление Фондом своих функций в различных направлениях:

- информационно-разъяснительная работа с собственниками помещений: физическими и юридическими лицами, управляющими организациями; направление информационных материалов руководителям органов местного самоуправления, в территориальные представительства федеральных, региональных органов власти, юридическим лицам.

- претензионно-исковая работа с должниками по оплате взносов;

- взаимодействие с Администрациями муниципальных образований республики, в т.ч. направление претензионных писем в ОМСУ с требованием о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт;

- своевременное извещение надзорных органов о наличии у юридических лиц неисполненной обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

- мониторинг складывающейся ситуации со сборами и вынесение этих вопросов на обсуждение на совещаниях с участием членов Правительства республики, руководства Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК;

- заключение договоров о формировании фонда ремонта и организации проведения капитального ремонта по многоквартирным домам, формализующим фонд капитального ремонта на общем счете Регионального оператора с органами местного самоуправления, юридическими лицам (далее – Договор). Всего за 2025 год подготовлено 93 Договора, в т. ч. 28 - с администрациями местного самоуправления, 65 - с юридическими лицами и прочими; подписано 82 Договора, в т. ч. 26 - с администрациями местного самоуправления, 56 - с юридическими лицами и прочими;

- информирование муниципалитетов о своевременном предоставлении информации, в том числе по изменениям в составе муниципального жилого фонда, рассмотрение вопросов о предоставлении рассрочки погашения задолженности;

- направление исполнительных документов в отношении должников – администраций местного самоуправления в казначейские органы с последующей блокировкой лицевых счетов в случае неисполнения таких документов в добровольном порядке;

- актуализация базы начислений взносов на капитальный ремонт.

Фондом приняты дополнительные меры, направленные на повышение собираемости взносов и снижения дебиторской задолженности, в частности:

- пересмотрены условия заключаемых с Агентом договоров - теперь по договорным обязательствам, заключенным в 2025 году, Агент обязан проводить работу по взысканию

задолженности в судебном порядке в отношении юридических и физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей с интенсивностью не допускающей истечения срока исковой давности дебиторской задолженности; также, Агенту дано право самостоятельно организовывать комплекс мероприятий, связанных со взысканием задолженности плательщиков, не ограничиваясь заданиями Фонда на проведение претензионно-исковой работы в отношении должников, с обеспечением собираемости взносов на капитальный ремонт не ниже 90%;

- в информационно-аналитическом отделе Фонда на ежемесячной основе организовано проведение мониторинга дебиторской задолженности и анализа её структуры. По результатам мониторинга Фондом направляются Агенту задания на проведение претензионно-исковой работы в отношении конкретных должников. С целью подтверждения задолженности и устранения разногласий в части начисления взносов в том числе проводятся сверки расчетов, так, по итогам 2025 года выполнено и направлено более 123 актов-сверок.

- Фонд отслеживает результаты деятельности Агента в режиме реального времени (предоставлены доступы к учетному программному продукту Агента «БРИС ЖКХ»);

В целях увеличения темпов собираемости платежей по взносам на капитальный ремонт АО «ЕРЦ РК» в платежных документах, направляемых собственникам помещений, размещаются информационные сообщения о возникшей задолженности, в т. ч. с требованием о погашении такой задолженности в досудебном порядке. Сведения о размере задолженности, а также пени включаются в платежный документ при выставлении каждой квитанции, до момента их погашения.

Помимо этого, Агентом также разъясняется возможность обращения на должника в суд с заявлением о взыскании с собственника помещения просроченной дебиторской задолженности в принудительном порядке.

Причинами неполной собираемости являются:

- неплатежи собственниками всех категорий в полном объеме (в нарушение действующего законодательства), в т.ч. по принципиальным соображениям несогласия с проводимой программой капитального ремонта и введением обязательного платежа по взносам на капитальный ремонт;

- отсутствие информации о помещениях жилого фонда в базе данных Фонда. Физические лица и органы местного самоуправления не в полном объеме и со значительным опозданием по срокам информируют регионального оператора об изменениях в составе муниципального жилого фонда, находящегося в их собственности. Физические лица часто не оформляют права собственности на приватизированные помещения в установленные сроки или не уведомляют ОМСУ, регионального оператора о произведенных сделках и заключенных договорах с жилым фондом (в течение 2025

года продолжалась корректировка и внесение новых данных в базу о собственниках помещений многоквартирных домов);

- несмотря на то, что обязанность по уплате взносов прямо следует из положений Жилищного кодекса РФ, и с 2015 года заключение договора с региональным оператором не предусмотрено в действующей редакции, юридические лица по-прежнему ошибочно полагают, что вне договорных отношений платежи не осуществляются. Данное обстоятельство увеличивает сроки поступления платежей, поскольку требует неоднократного согласования договоров, сверки расчетов и площадей, с которых производится исчисление сумм взносов.

2.3. Факторы, влияющие на остаток средств на счете регионального оператора и причины, влияющие на освоение денежных средств

- резервирование денежных средств для перечисления в будущий период на специальные счета МКД, изменивших способ формирования фонда капитального ремонта по решению собственников в количестве 67 МКД с общей суммой перевода порядка 126,126 млн. руб.;

- соблюдение требований ст. 185 ЖК РФ об обеспечении финансовой устойчивости регионального оператора.

Для инвестирования временно свободных средств фонда капитального ремонта заключены договоры банковского вклада:

2025	19.04.2022- 19.04.2025	Счет регионального оператора	Начисление процента на остаток средств в размере 60% от ставки рефинансирования	ПАО Промсвязьбанк
2025	28.03.2025- 28.03.2030	Счет регионального оператора	Начисление процента на остаток средств в размере 85% от ставки рефинансирования	ПАО Промсвязьбанк

За 2025 год проценты, полученные от ранее размещенных по договорам банковского вклада средств и возвращенных на счет Фонда, составляют 21 039 714,92 руб.

3. Деятельность Фонда капитального ремонта Республики Карелия по ведению кадровой работы

На 1 января 2026 года штатная численность Фонда составила 37,5 единиц, функционирующих в шести структурных подразделениях:

- руководство – 3 ед.;
- бухгалтерия – 2 ед.;
- юридический отдел – 5 ед.;
- информационно-аналитический отдел – 7 ед.;
- хозяйственно-эксплуатационный сектор – 5,5 ед.;
- производственно-технический отдел – 15 ед.

Фактическая численность работников Фонда по состоянию на 1 января 2026 года составила 35 человек.

Коэффициент текучести кадров в 2025 году составил 23,52% (в 2024 году – 34,92%; в 2023 году – 22,49%, в 2022 году – 16,37%).

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 уволено 8 человек, все по собственному желанию (в 2024 году – уволено 12 человек, из них 10 по собственному желанию, 2 в связи с истечением срока трудового договора; в 2023 году – уволено 8 человек, из них 7 по собственному желанию, 1 – по иным основаниям, не связанным с нарушением трудового законодательства; в 2022 году – уволено 6 человек, из них 4 по собственному желанию, 2 – по иным основаниям, не связанным с нарушением трудового законодательства).

По итогам 2025 года документооборот в части ведения кадрового делопроизводства составил 1452 документа (в 2024 году – 1532), в том числе приказы по личному составу – 281 (в 2024 году – 266), командировкам и отпускам – 400 (в 2024 году – 271), приказы и распоряжения по производственной деятельности – 476 (в 2024 году – 466), входящая и исходящая корреспонденция по кадровым и организационным вопросам – 70 (в 2024 году – 83); иные документы (уведомления, справки, должностные инструкции, трудовые договоры и изменения к ним) – 225 (в 2024 году – 446).

4. Делопроизводство, работа с обращениями граждан. Попечительский совет

На конец 2025 года делопроизводителем Фонда было обработано 11 407 документов (АППГ – 13 735), из них:

- 401 – обращений граждан;
- 5144 – документов общей переписки, касающихся деятельности Фонда;
- 5862 – документов исходящей корреспонденции.

Итоги рассмотрения региональным оператором обращений граждан и организаций в 2025 году показали, что указанное направление деятельности по-прежнему остается одним из приоритетных в деятельности Фонда.

В адрес Фонда обращения поступали в основном от собственников жилых и нежилых помещений, а также от представителей управляющих организаций, администраций районов, органов прокуратуры по конкретным обращениям граждан.

Основные вопросы, указанные в обращениях:

- корректировки, связанные с начислением взносов на капитальный ремонт;
- изменение сведений о собственниках помещений;
- предоставление льгот по взносам на капитальный ремонт;
- организация и проведение общих собраний собственников помещений;
- качество и сроки проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе лифтового и газового оборудования;
- изменение перечня работ по капитальному ремонту, предусмотренного краткосрочным планом, и т.д.;
- жалобы, касающиеся деятельности ОАО «Единый расчетный центр Республики Карелия».

Все обращения граждан и организаций, поступающие в Фонд, регистрируются в электронной системе документооборота. Контроль и организацию своевременного рассмотрения обращений и направления ответов осуществляют делопроизводитель и руководители подразделений Фонда.

С целью оптимизации и упорядочения системы отправки почтовой корреспонденции Фондом заключены договора с ФГУП «Почта России» на оказание услуг почтовой связи.

Попечительский совет Фонда капитального ремонта Республики Карелия

Попечительский совет Фонда (далее - Попечительский совет) осуществляет надзор за деятельностью Регионального оператора, в том числе за исполнением принимаемых решений, за использованием средств Фонда и соблюдением законодательства. Деятельность Попечительского

совета Фонда регламентирована нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Карелия и Уставом Фонда. Попечительский совет действует на общественных началах, члены Попечительского совета не состоят в штате Регионального оператора.

В 2025 году состоялось одно заседание Попечительского совета Фонда 10.06.2025, на котором были утверждены (одобрены):

- утвержден годовой отчет Фонда за 2024 год;
- утвержден отчет Фонда о прочих доходах и направлении расходов прочих доходов за 2022-2024 годы.

5. Информационные системы Фонда капитального ремонта Республики Карелия

В процессе реализации функций, возложенных на Регионального оператора в соответствии с Уставом, в Фонде внедрены информационные системы, автоматизирующие его деятельность.

«Информационно-аналитическая система управления программой капитальных ремонтов общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия», разработчиком которой является ООО «БСТ» и объектом автоматизации которой является деятельность регионального оператора и органов исполнительной власти субъекта РФ по формированию, корректировке и исполнению региональной программы капитального ремонта, и формированию фондов капитального ремонта Республики Карелия. В данной системе работают все профильные отделы Фонда: бухгалтерия, производственно-технический, юридический, информационно – аналитический.

Для проведения электронных торгов по отбору подрядных организаций в форме электронных аукционов Фондом используется электронная торговая площадка «Сбербанк — Автоматизированная система торгов». Также в деятельности Фонда по осуществлению электронных торговых процедур используется Единая информационная система (ЕИС) Федерального казначейства Российской Федерации.

Для работы с финансовыми документами и отчетностью, бухгалтерия Фонда использует системы:

- портал Автоматизированной системы Федерального казначейства (СУФД-online). СУФД – Система Удаленного Финансового Документооборота и государственную интегрированную информационную систему управления общественными финансами "Электронный бюджет", которые позволяют работать с финансовыми документами через интернет в режиме реального времени. Администратором данных систем является Федеральное казначейство Российской Федерации;

- 1С: Рарус Бухгалтерия для некоммерческой организации, разработчик – Компания «1С: Рарус».

- СБИС электронная отчетность для обмен данными в электронном виде, при сотрудничестве с контрагентами и для предоставления отчетности в уполномоченные госорганы.

- Информационный Портал Министерства юстиции Российской Федерации для размещения отчетности НКО.

- Газпромбанк бизнес онлайн, системы дистанционного банковского обслуживания банков ВТБ, ПСБ, Сбербанка, Открытия, которые предоставляют сервисы банковских услуг для юридических лиц.

- Личный кабинет МТС, предоставляющий сервис услуг мобильной связи.

- Личный кабинет юридического лица Федеральной налоговой службы, предоставляющий сервис личного кабинета налогоплательщика юридического лица.

Кадровой службой осуществляется работа в программе 1С: Зарплата и управление персоналом. Данная система учета позволяет не только систематизировать и осуществлять контроль за документооборотом кадровых документов Фонда, но и производить начисление заработной платы.

В целях проверки, разработки и выпуска сметной документации, а также проверки, подготовки и учета строительного производства, Фондом осуществляется работа в А0 - программном сметно-аналитическом комплексе.

Доступ сотрудников Фонда к актуальным редакциям законодательства РФ осуществляется посредством справочно-правовой системы Консультант Плюс.

Сотрудники информационно-аналитического отдела получают выписки из Единого государственного реестра недвижимости (Далее - ЕГРН) при помощи сервиса, размещенного в Личном кабинете на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Официальный портал государственных услуг Российской Федерации используется для получения сведений по исполнительным производствам, оплате счетов и других уведомлений, а также для дальнейшей авторизации в других информационных системах.

Через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в Фонд поступают обращения граждан по вопросам начислений за капитальный ремонт и запросы о наличии или отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

На официальном сайте Фонда в сети Интернет размещаются нормативные документы по системе капитального ремонта, информация для собственников помещений, новости, информация о конкурсных отборах и аукционах, и другая информация, связанная с деятельностью Фонда.

Услуги и настройки фиксированной телефонной связи и цифровой АТС предоставляются посредством личного кабинета МСН Телеком и виртуальной АТС "ВирТел".

6. Осуществление Фондом финансово-хозяйственной деятельности

Отдел бухгалтерского учета и отчетности является структурным подразделением Фонда. Основные функции отдела: формирование учетной политики в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете и налогообложении исходя из особенностей деятельности Фонда; учет всех хозяйственных операций и ведение достоверного бухгалтерского и налогового учета; составление бухгалтерской (финансовой) и иной отчетности; разработка и осуществление мероприятий, направленных на укрепление финансовой дисциплины; осуществление учета исполнения смет расходов, штатной, финансовой и кассовой дисциплины; участие в проведении экономического анализа хозяйственно-финансовой деятельности.

Основными задачами административно-хозяйственной деятельности регионального оператора в 2025 году являлись: организация и осуществление мероприятий по материально-техническому и социально-бытовому обеспечению; создание необходимых условий труда для работников; исполнение сметы затрат регионального оператора; исполнение платежной дисциплины; осуществление внутреннего контроля.

В соответствии с Соглашением № 40-2024-002645 от 15.01.2025 между Фондом и Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия в 2025 году Фонду была выделена субсидия для обеспечения деятельности Регионального оператора, связанной с выполнением функций, предусмотренных Уставом Фонда, в размере 73 084,20 тыс. руб.

Таблица сумм финансирования Фонда
на осуществление деятельности Регионального оператора на 2025 год

тыс. руб.

	Сумма ассигнований на 2025 год, согласованная Правлением Фонда	Выделенная сумма ассигнований, согласно Закона о бюджете РК на 2025	Фактическое освоение средств субсидии	Сумма недофинансирования
	73 084,20	Январь 2025 – 53 216,90 Август 2025 – 19 867,30	73 084,20	0,00
Итого	73 084,20	73 084,20	73 084,20	0,00

Фактический объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора в 2025 году составил 73 084,20 тыс. руб., из них:

1. Содержание сотрудников Фонда – 41 890,02 тыс. руб.
2. Услуги связи – 221,31 тыс. руб.
3. Расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО в банках – 2 903,42 тыс. руб.
4. Административно-хозяйственные расходы – 2 220,22 тыс. руб.

5. Основные средства и материальные ценности – 2 442,17 тыс. руб.

6. Организация работы по начислению и выставлению счетов (квитанций), услуги агента – 17 780,00 тыс. руб.

7. Налоги – 9,76 тыс. руб.

8. Государственная пошлина – 5 500,00 тыс. руб.

8. Непредвиденные расходы – 117,30 тыс. руб.

На 31.12.2025 года остатка средств субсидии нет.

Наиболее затратные направления расходов Фонда в 2025 г.:

1. Содержание сотрудников Фонда. На выплату заработной платы затрачено – 32 689,98 тыс. руб., на страховые взносы ФОТ – 8 845,47 тыс. руб., на оплату проезда к месту отдыха и обратно – 354,57 тыс. руб.

2. Расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО в банках. Наиболее затратной статьей по указанному направлению является оплата услуг ООО «БСТ» по договору на предоставление права использования, внедрению и дальнейшему сопровождению программного обеспечения «Информационно-аналитической системы управления региональной программой капитального ремонта в МКД на территории Республики Карелия». Расходы по указанной статье составили 2 903,42 тыс. рублей.

3. Организация работы по начислению и выставлению счетов (квитанций). В 2025 году между Фондом и АО «Единый расчетный центр Республики Карелия» (далее - АО «ЕРЦ РК», Агент) заключены агентские договоры № 1/2025-К от 14.02.2025, 2/2025-К от 31.03.2025, 3/2025-К от 01.07.2025 в рамках которых АО «ЕРЦ РК» осуществляет деятельность по начислению взносов, доставку квитанций, сбору платежей за капитальный ремонт от собственников помещений в МКД, ведение претензионной и исковой работы. За год Агентом оказано услуги на 17 400 тыс. руб. Счет за услуги за декабрь 2025 года поступил в Фонд в 2026 году. В связи с чем у Фонда перед Агентом образовалась задолженность в размере 1 450,00 тыс. руб., которая погашена в 2026 года.

4. Административно-хозяйственные расходы. На данный момент Фонд располагается в нежилом помещении по адресу ул. Балтийская, д.1а (1 этаж-общая площадь 472,5 кв. м.). Между Фондом и Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия заключен договор безвозмездного пользования имуществом, находящемся в собственности Республики Карелия № 1 от 09.01.2019г. Расходы на содержание помещения (коммунальные расходы) составили – 772,47 тыс. руб.

Основные средства и материальные ценности. На балансе Фонда находится три автомобиля: Автомобиль RENAULT DASTER год выпуска 2020, Автомобиль CHERY T21FL год выпуска 2017 и автомобиль LADA Vesta Cross год выпуска 2025, который был приобретен Фондом в декабре 2025 года. Автомобиль CHERY T21FL год выпуска 2017 находится в

предпродажной подготовке. Размер содержания автомобилей, находящихся на балансе Фонда, составляет 698,44 тыс. руб. (в т.ч. приобретение ГСМ – 320,92 тыс. руб.).

Проведя анализ финансово-хозяйственной деятельности по итогам работы за 2024 год, в декабре 2024 года была выявлена экономия и потребность в затратах, покрытие которых возможно из внутренних резервов (экономии) сметных назначений на 2024 год.

В рамках доведенных ассигнований в размере 53 216,90 тыс. руб. была обеспечена потребность в сумме 2 422,88 тыс. руб. за счет экономии в размере 2 422,88 тыс. руб. по следующим статьям:

- «ФОТ» – 363,73 тыс. руб.
- «Услуги связи» – 46,2 тыс. руб. экономия по статье «Стационарная связь», «Интернет», «Услуги почтовой связи», «услуги сотовой связи».
- «Расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО» - 19,27 тыс. руб. экономия по статье «Лицензия на неисключительные права».
- «Административно-хозяйственные расходы» – 604,77 тыс. руб. экономия по статье «Коммунальные услуги», «Командировочные расходы», «Канцелярские принадлежности и расходные материалы», «Расходы на содержание автомобиля и ГСМ», «Страхование имущества», «Ремонт компьютерной техники и оборудования»;
- «Основные средства» - 204,30 тыс. руб.
- «Организация работы по начислению и выставлению счетов (квитанций) собственникам» 915,00 тыс. руб. – экономия образовалась по причине непредставления акта оказанных услуг и счета на оплату за декабрь 2024 года в декабре 2024 года;
- «Непредвиденные расходы» – 269,61 тыс. руб.

Аудиторской проверкой Бухгалтерской (финансовой отчетности) за 2024 год нарушений не выявлено.

Проведя анализ финансово-хозяйственной деятельности по итогам работы за 2025 год, в декабре 2025 года была выявлена экономия и потребность в затратах, покрытие которых возможно из внутренних резервов (экономии) сметных назначений на 2025 год.

В рамках доведенных ассигнований в размере 73 084,20 тыс. руб. была обеспечена потребность в сумме 1 407,00 тыс. руб. за счет экономии в размере 1 407,00 тыс. руб. по следующим статьям:

- «ФОТ» – 923,99 тыс. руб. экономия по статье «Страховые взносы».
- «Услуги связи» – 139,41 тыс. руб. экономия по статье «Стационарная связь», «Интернет», «Услуги почтовой связи», «услуги сотовой связи».
- «Расходы на информационные, аудиторские услуги, РКО» - 94,31 тыс. руб. экономия по статье «Обслуживание программы 1С, А0, антивирус», «Расходы на аудит».

– «Административно-хозяйственные расходы» – 166,59 тыс. руб. экономия по статье «Канцелярские принадлежности и расходные материалы», «Расходы на содержание автомобиля и ГСМ», «Страхование имущества», «Ремонт компьютерной техники и оборудования»;

– «Непредвиденные расходы» – 82,70 тыс. руб.

Для учета финансовых операций хозяйственной деятельности Фонда 02.07.2025 открыт банковский счет в ПАО «ПСБ», до того учет осуществлялся на банковском счете открытом 24.01.2022 в АО «ГАЗПРОМБАНК». Новый счет открыт на условиях начисления на остаток денежных средств на счете процентов в размере 80% от ставки рефинансирования. По состоянию на 31.12.2025 на счете аккумулируются денежные средства в виде процентов на остаток в размере 551,64 тыс. руб. Указанные средства учитываются как имущество Фонда капитального ремонта Республики Карелия, не относящегося в соответствии с ч. 1 ст. 170 ЖК РФ к фонду капитального ремонта (прочие внереализационные доходы). Остаток средств субсидии 2025 года на счетах АО «ГАЗПРОМБАНК» и ПАО «ПСБ» отсутствует.

Для учета прочих внереализационных доходов Фонда 03.08.2022 открыт банковский счет в ПАО «ПСБ» на условиях начисления на остаток денежных средств на счете процентов в размере 80% от ставки рефинансирования.

На 01.01.2025 на счете аккумулирования прочих источников дохода Фонда капитального ремонта Республики Карелия составляет 26 242 879,87 руб., в том числе 11 343 636,08 обеспечение обязательств поставщиков услуг.

За 2025 год на счет Фонда поступило внереализационных доходов 24 580 250,14 рубля., в том числе 2 700 359,06 руб. в качестве обеспечения обязательств поставщиков услуг.

Основными источниками доходов являются:

– доходы от штрафных санкций, неустоек, пени, возмещений расходов Регионального оператора по претензиям и судебным решениям в отношении подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ по капитальному ремонту МКД, расположенных на территории Республики Карелия – 17 716 247,04 руб.

– проценты на остаток средств, находящихся на счете Фонда для аккумулирования прочих доходов регионального оператора – 4 163 644,04 руб.

Расходовано средств:

В 2025 году 22 355 863,43 руб., в том числе возвращено средств обеспечения 11 913 389,27 руб.

Основными направлениями расходов являются:

– штрафы, пени, судебные издержки, возмещение расходов по решению суда – 1 988 182,64 руб.;

- работы, услуги по проведению капитального ремонта, проведение строительной экспертизы – 2 219 324,77 руб.;
- расходы на оплату государственной пошлины на рассмотрение исковых требований к подрядным организациям – 3 693 287,03 руб., в том числе 3 000 000 руб. переведено Агенту на проведение претензионно-исковой работы по погашению дебиторской задолженности собственников;
- налог на прибыль – 2 514 535,00 руб., НДС за 2024 год – 33 руб.;
- оплата услуг кредитной организации – 27 111,72 руб.

Остаток средств на 31.12.2025 на счете аккумулирования прочих источников дохода Фонда составил 28 467 266,58 руб., в том числе обеспечение обязательств подрядных организаций перед Фондом 2 130 605,87 руб.

Денежные средства собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, с 19.04.2022 аккумулируются на банковском счете в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК». В связи с окончанием срока действия договора банковского счета открытого 19.04.2022 года, Фондом проведены конкурсные процедуры по отбору российской кредитной организации для заключения договора на открытие банковского счета Фонда для аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на едином счете регионального оператора и 28.03.2025 открыт новый счет учета средств фонда капитального ремонта в ПАО «ПСБ».

По состоянию на 31.12.2025 остаток средств взносов собственников на капитальный ремонт, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, составил 97 834,16 тыс. руб.

По условиям договора банковского счета регионального оператора № ДБС06/010785 с ПАО «Промсвязьбанк» (счет, действующий с 19.04.2022 по 18.04.2025), на остаток денежных средств на счете начисляются проценты в размере 60% от ставки рефинансирования, таким образом за период с 01.01.2025 по 27.03.2025 сумма поступивших на счет регионального оператора процентов составила 7 062,23 тыс. руб. По условиям договора банковского счета регионального оператора № ДБС06/012015 с ПАО «ПСБ» (счет, открытый 27.03.2025) на остаток денежных средств на счете начисляются проценты в размере 85% от ставки рефинансирования, таким образом за период с апреля по ноябрь 2025 сумма поступивших на счет регионального оператора процентов составила 13 977,48 тыс. руб.. Всего на счета, формирующие фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, поступило 21 039,71 тыс. руб. процентов на остаток средств на счете (счетах).

За 2025 год Фонд произвел оплату подрядным организациям за выполнение работ, услуг по

проведению капитального ремонта в МКД в размере 718 480,00 тыс. руб. (в т.ч. авансирование – 199 216,08 тыс. руб.) На счет регионального оператора возврат авансовых платежей от подрядных организаций составил 3 539,20 тыс. руб.

Оплата подрядным организациям за выполнение работ, услуг по проведению капитального ремонта в МКД:

- за обследование и проектно-сметную документацию – 22 187,17 тыс. руб.
- за строительные-монтажные работы – 679 273,79 тыс. руб. (из них замена лифтового оборудования – 151 743,29 тыс. руб., замена газового оборудования – 8 472,58 тыс. руб.)
- за осуществление строительного контроля – 17 019,04 тыс. руб.

В 2025 году перевод денежных средств с единого счета Регионального оператора на счета организаций, уполномоченных на открытие специальных счетов и совершение действий с денежными средствами, находящимися на специальных счетах, составил 124 100,57 тыс. руб., перевод денежных средств с единого счета Регионального оператора на специальный счет, владельцем которого является Фонд, составил 1 953,08 тыс. руб.

При изменении способа формирования капитального ремонта за 2025 год на единый счет Регионального оператора перечислено 85 371,31 тыс. руб.

Расчетный счет для перечисления подрядчиками обеспечения исполнения договора и оплаты штрафных санкций по договорам подряда открыт в ПАО «ПСБ» с условием начисления процента на остаток средств в размере 60% от ставки рефинансирования, с мая 2025 года процент на остаток рассчитывается в размере 80% от ставки рефинансирования. По состоянию на 31.12.2025 на расчетном счете находятся денежные средства в размере 27 915,63 тыс. руб. (в т. ч. обеспечительный платеж – 2 130,61 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2025 Фонд является владельцем 63 специальных счетов для формирования фонда капитального ремонта по многоквартирным домам (далее по тексту – МКД). В течении 2025 года Фондом были открыты 12 специальных счетов, в том числе 5 специальных счета открыты согласно решений собственников об изменении способа формирования капитального ремонта и 7 счета открыты на основании Постановлений муниципальных образований, также в течении 2025 года Фондом были закрыты 16 специальных счетов, в том числе 16 специальных счетов закрыты согласно решений собственников о смене владельца специального счета.

При смене владельца специального счета переведено денежных средств на счета организаций, уполномоченных на открытие специальных счетов и совершение действий с денежными средствами, находящимися на специальных счетах, 15 144,66 тыс. руб. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта на единый счет регионального оператора многоквартирных домов, владельцем специального счета которых являлся Фонд, перечислено

1 222,41 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 года на специальных счетах, владельцем которых является Фонд, находятся денежные средства в размере 52 550,54 тыс. руб.

В течении 2025 года Фондом заключен договор специального депозита для размещения временно свободных денежных средств, находящихся на специальных счетах на сумму 363,00 тыс. руб., также в течении 2025 года Фондом были получены проценты по договорам депозита, открытым в 2024 году на общую сумму 29,74 тыс. руб.

В течении 2025 года за счет средств собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах оплачены работы по проведению капитального ремонта МКД на сумму 6 581,51 тыс. руб. (в т.ч. авансы – 1 011,78 тыс. руб.), по состоянию на 31.12.2025 сумма не закрытых авансовых платежей составляет 170,00 тыс. руб.

7. Правовое обеспечение деятельности Фонда

Основной целью юридического отдела (далее – отдел) является правовое сопровождение деятельности Фонда, а также организация проведения закупочных процедур для определения подрядных организаций в целях заключения договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и договоров для административно-хозяйственных нужд Фонда.

В соответствии с возложенными задачами юридический отдел осуществляет следующие основные функции:

- подготовка локальных нормативных правовых актов Фонда, в т.ч. осуществление правовой экспертизы проектов указанных актов;
- обеспечение проведения уполномоченным органом предварительных отборов в целях формирования реестра квалифицированных подрядных организаций Республики Карелия, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг или выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- обеспечение проведения закупок для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- обеспечение проведения закупочных процедур для собственных нужд;
- разработка типовых форм договоров и дополнительных соглашений к ним, в т.ч. правовая экспертиза договоров, составление и рассмотрение протоколов разногласий;
- взаимодействие с собственниками помещений МКД, органами местного самоуправления, органами государственной власти по правовым вопросам капитального ремонта;
- проверка легитимности протоколов об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД и иным решениям собственников по вопросам капитального ремонта;
- осуществление претензионно-исковой работы в отношении подрядчиков при выявлении фактов ненадлежащего исполнения обязательств по договорам;
- защита интересов Фонда в судебных органах всех инстанций;
- подготовка ответов на обращения контролирующих органов, а также лиц, осуществляющих управление МКД, физических и юридических лиц по вопросам, отнесенным к компетенции отдела.

Для реализации возложенных функций юридическим отделом в 2025 году проведена следующая работа.

В целях повышения доходности фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, а также минимизации инфляционных процессов на аккумулируемые

денежные средства в 1 квартале 2025 года в Фонде, в порядке постановления Правительства РФ от 23.05.2016 № 454, организован конкурс по отбору российской кредитной организации для заключения договора на открытие банковского счета регионального оператора. 21.03.2025 подведены итоги конкурса, по результатам которого победителем признано ПАО «Промсвязьбанк» (Санкт-Петербургский филиал Дополнительный офис «Петрозаводский») с заявленным предложением 85% от ключевой ставки Центрального банка (ежедневных начислений на остаток по счету). Договор с ПАО «Промсвязьбанк» заключен сроком на 5 лет с возможностью дальнейшей бессрочной пролонгации.

В течение 2025 года в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства РФ от 01.07.2025 № 615 (далее – Положение № 615) организовано проведение 133 процедур в форме электронного аукциона по отбору подрядных организаций на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений МКД, расположенных на территории Республики Карелия.

Из них:

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов» осуществлено 28 электронных аукционов;

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов» проведено 50 электронных аукционов;

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (далее - ремонт (замена, модернизация) лифтов)» проведено 8 электронных аукционов;

- по предмету «Выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"» проведено 8 электронных аукционов;

- по предмету «Оказание услуг по осуществлению строительного контроля» проведено 39 электронных аукционов.

Всего в 2025 году посредством проведенных электронных конкурентных процедур Фондом заключено с подрядными организациями 110 договоров, из них:

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену,

модернизацию) лифтов» – 22 договора;

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов» - 41 договор;

- по предмету «Оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (далее - ремонт (замена, модернизация) лифтов)» – 7 договоров;

- по предмету «выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» – 8 договоров;

- по предмету «Оказание услуг по осуществлению строительного контроля» – 32 договора.

По проведенным в 2025 году аукционам общая экономия денежных средств составила – 25 808 718,71 руб.

Кроме того, региональным оператором заключено 25 договоров с единственной подрядной организацией на основании подпунктов «а», «б», «г» пункта 193 Положения № 615.

Помимо этого, в рамках Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» юридическим отделом проведено 4 закупочных процедуры в форме электронных открытых аукционов, 2 открытых конкурса в электронной форме, 1 запрос котировок в электронной форме.

Следует отметить, что проведенные в 2025 году юридическим отделом вышеуказанные процедуры не отменены, не оспорены, нарушений конкурентных норм не допускалось.

В 2025 году ежеквартально подготавливалась документация в Министерство экономического развития Республики Карелия для проведения предварительных отборов в региональный реестр квалифицированных подрядных организаций по следующим предметам отбора:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных п. 5 ст. 56.1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», являющихся объектами культурного наследия либо выявленными объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 56.1 указанного Федерального закона;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества

многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в случае, предусмотренном п. 4 ст. 56.1 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных п. 5 ст. 56.1 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", являющихся объектами культурного наследия либо выявленными объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 56.1 указанного Федерального закона;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в случае, предусмотренном п. 4 ст. 56.1 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов";

- оказание услуг по осуществлению строительного контроля.

В заседаниях комиссии по рассмотрению заявок на включение подрядчиков в реестр квалифицированных подрядных организаций на постоянной основе обеспечивается представительство специалиста не ниже уровня начальника юридического отдела Фонда в целях объективного и всестороннего рассмотрения документов, представляемых на заседание комиссии.

Совместная комиссионная работа с Минэком и Минстроем РК, а также Управлением по охране объектов культурного наследия РК по рассмотрению заявок на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций на территории Республики Карелия продолжается. На момент подготовки отчета в реестре состоит 175 подрядных организаций, которые полностью обеспечивают потребность регионального оператора в выполнении работ по капитальному ремонту (в т.ч. проведение технического обследования и разработка проектно-сметной документации – 61 подрядная организация, строительные-монтажные работы - 32, ремонт лифтов – 41).

Юридическим отделом взаимодействие с собственниками помещений МКД, органами

местного самоуправления, органами государственной власти по вопросам капитального ремонта общего имущества МКД осуществлялось путем подготовки ответов с дачей консультаций и правовых разъяснений на их письменные обращения.

Все поступившие обращения физических и юридических лиц, а также обращения, имеющие статус депутатского запроса, юридическим отделом рассмотрены полно, ответы даны в установленный законом срок.

За прошедший период 2025 года отделом рассмотрено 40 обращений собственников.

Также юридическим отделом в течение 2025 года осуществлялась подготовка ответов на запросы и подготовка информации в различные контролирующие органы.

Всего Фондом рассмотрено 362 запроса от контролирующих органов, из них, органов прокуратуры республики - 120, Минстроя РК - 99, Государственного комитета РК по строительному, жилищному и дорожному надзору - 131, органов следственного комитета республики - 12.

Рассмотрено 15 представлений органов прокуратуры об устранении нарушений федерального законодательства. Все поступившие региональному оператору акты прокурорского реагирования рассмотрены с участием прокуратуры, ответы об устранении выявленных нарушений даны в установленные сроки.

Всего в течение 2025 года в отношении Фонда проведено 15 плановых и выездных проверок деятельности регионального оператора с контролем выполнения мероприятий, предусмотренных региональной программой капитального ремонта в районах республики. Проверки проводились органами прокуратуры и внутренних дел республики, Государственным комитетом РК по строительному, жилищному и дорожному надзору, Минстроем РК. По результатам проверок подготовлена информация и материалы, при необходимости с принятием соответствующих мер реагирования.

С целью организации региональным оператором претензионно-исковой работы ввиду невыполнения подрядными организациями различных обязательств по договорам о выполнении капитального ремонта, в 2025 году юридическим отделом составлено и направлено 130 претензий (в течение 2024 года – 314 претензий / снижение – 59 %) о выставлении штрафных санкций, претензии о нарушении обязательств по договорам, а также об устранении недостатков в рамках гарантийных обязательств, в том числе 76 претензий по внутреннему контролю о недопустимости нарушений условий договора и сроков производства работ.

В целях снижения судебной нагрузки и сокращения расходов на оплату государственной пошлины Фондом делается акцент на досудебное урегулирование спора. Подрядчиками добровольно оплачены 33 претензии на общую сумму 6 954 794,15 руб., что почти в два раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года – в 2024 году добровольно оплачены

претензии на общую сумму 3 502 987,05 руб. Кроме того, заключены соглашения о рассрочке по 19 претензиям на сумму 1 701 831,63 руб.

В случае отказа подрядной организации от добровольного удовлетворения требований Фонда об оплате неустойки по договору, юридическим отделом для рассмотрения запрашивается письменная мотивированная позиция подрядчика с контррасчетом неустойки, в случае неправомерности доводов подрядчика подготавливаются необходимые документы и впоследствии соответствующий спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Республики Карелия.

В течение 2025 года юрисконсультами отдела осуществлялось судебное представительство по 55 делам, рассмотрение 1 дела окончилось заключением мирового соглашения.

По результатам работы в течение 2025 года поступило денежных средств от взыскания неустоек, штрафов, пеней на общую сумму 17,9 млн. (+118,2%).

В 2025 году продолжено внедрение эффективной практики взыскания убытков в порядке субсидиарной ответственности по правилам ст. ст. 12, 15, 1064, 1081 Гражданского кодекса РФ и ст. 60.1 Градостроительного кодекса РФ с саморегулируемых организаций по штрафным санкциям, наложенным на подрядчиков.

Так, в 2025 году Арбитражным судом Республики Карелия рассмотрено 3 дела № А26-5737/2025, № А26-1774/2025 и А26-7461/2025 в производстве которых соединены штрафы и неустойки, допущенные двумя подрядными организациями, по нескольким договорам подряда. По указанным делам с Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение строителей Карелии» в пользу Фонда капитального ремонта Республики Карелия взыскано убытков на общую сумму 10 898 832,90 руб., а также расходов по оплате государственной пошлины на сумму 282 073 руб. Решения судов вступили в законную силу, взысканные денежные средства перечислены СРО в Фонд. Практика взыскания с СРО продолжается, в 1 квартале 2025 года в Арбитражный суд направлено 2 иска на общую сумму более 15 млн. руб.

Одной из важнейших функций, выполняемых отделом, является осуществление правовой экспертизы направляемых региональному оператору протоколов общих собраний собственников об изменении ими способа формирования фонда капитального ремонта МКД, а также протоколов общих собраний собственников о принятии предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта, включая постановления органов местного самоуправления о принятии предложений регионального оператора по проведению работ по капитальному ремонту.

Результатом правовой экспертизы является соответствующее заключение юридического отдела о соответствии/не соответствии решения общего собрания собственников помещений требованиям Жилищного кодекса РФ, направляемое в структурные подразделения Фонда для выполнения ими своих функций. За указанный период юридическим отделом проверено более 340 протоколов общих собраний.

С целью организации внутреннего правового обеспечения деятельности Фонда отделом также регулярно осуществляется взаимодействие с производственно-техническим отделом по вопросам контроля и исполнения договоров подряда, заключаемых в рамках процедур закупок в соответствии с Положением № 615 и ведения претензионной работы с подрядчиками, с информационно-аналитическим отделом, а также с бухгалтерией Фонда – в части разъяснения положений действующего жилищного законодательства.

Выполнение отделом в 2025 году поставленных задач способствовало надлежащей организации работы по исполнению функций регионального оператора, установленных Жилищным кодексом РФ, Постановлением № 615, Законом Республики Карелия от 20.12.2013 № 1758-ЗРК «О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия».

8. Заключение

Первоочередными задачами Фонда на 2025 г. продолжали являться:

1. Поддержание базы собственников помещений МКД для начислений взносов на капитальный ремонт в актуальном состоянии.

Выполнение указанной задачи осуществлялось Фондом на основании данных Управления Росреестра по Республике Карелия, в базу собственников помещений МКД своевременно вносились изменения, связанные с актуализацией Региональной программы, с переходом права собственности при осуществлении сделок с помещениями МКД, раздела лицевых счетов, с исключением из базы начислений сведений о собственниках МКД, изменивших способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальные счета, а также сведений о собственниках МКД, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу, загрузка файлов начислений и оплат в Программу управления капитальным ремонтом (ПО БСТ) и базу данных АО «ЕРЦ Республики Карелия».

2. Обеспечение собираемости взносов на капитальный ремонт.

В 2025 г. Фондом обеспечен высокий уровень собираемости взносов на капитальный ремонт, который составил 96,3% (всего собрано 722,10 млн. руб. от 749,86 млн. руб. начисленных).

3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, запланированных к капитальному ремонту на 2025 год в объеме и сроки, установленные Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, на 2015-2047 годы, и Краткосрочным планом.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества МКД осуществлялась Фондом в два этапа и включала в себя обеспечение проведения работ по обследованию технического состояния общего имущества в МКД и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД и обеспечение проведения строительно-монтажных работ.

В 2025 году на +21% увеличен объем работ (услуг), которых выполнено 493 или 95% от запланированных. Также, выполнены все работы по ремонту лифтов (заменено 80 лифтов в 23 МКД).

4. Оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи собственникам помещений в многоквартирных домах по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

С целью исполнения поставленных задач в указанном направлении, Фондом в 2025 г. организована соответствующая консультационная и организационно-методическая работа с

населением, по поступившим обращениям граждан даются исчерпывающие разъяснения, ведется официальная страница в социальной сети «ВКонтакте», мессенджере «МАХ».

В 2025 году в целях разъяснения вопросов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах сотрудниками Фонда проведены следующие мероприятия:

- подготовлено 401 ответ на обращения граждан;
- предоставлена информация, а также даны разъяснения на 362 запроса от контролирующих органов;
- руководством Фонда, а также информационно-аналитическим, производственным и юридическим отделами регионального оператора осуществлялся ежедневный прием населения по вопросам капитального ремонта и оплаты взносов.

5. Своевременное осуществление процедур закупки товаров, работ, услуг региональным оператором для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Фондом в 2025 году в рамках Постановления № 615 подготовлено и проведено 133 электронных аукциона по отбору подрядных организаций на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений МКД, расположенных на территории Республики Карелия (рост +55 процедур относительно уровня предыдущего года). Решений об отмене электронных аукционов антимонопольным органом не принималось, фактов нарушения конкурентных норм не допускалось. По проведенным аукционам общая экономия денежных средств составила более 25 млн. руб.