



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»**

ОТЧЕТ

**о деятельности некоммерческой организации Ставропольского края
«Фонд капитального ремонта общего имущества
многоквартирных домов» за 2024 год**

г. Ставрополь

2025

1. Общая информация о некоммерческой организации Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (далее – Фонд, региональный оператор)

Фонд создан в соответствии с частью 1 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, распоряжением Правительства Ставропольского края от 23.09.2013 № 326-рп, в общественно полезных целях обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края, включенных в региональную программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края, на 2014 - 2043 годы», утвержденную постановлением Правительства Ставропольского края от 29.05.2014 № 225-п, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда (далее соответственно – МКД, региональная программа капитального ремонта).

Цели и основные задачи регионального оператора:

аккумуляирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в МКД на общем собрании собственников помещений в МКД выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в МКД в открытии на свое имя такого счёта;

осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора;

финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Ставропольского края и (или) бюджетов муниципальных образований Ставропольского края;

взаимодействие с органами государственной власти Ставропольского края и органами местного самоуправления Ставропольского края в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора;

учет средств, поступивших на счёт, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального

оператора;

проведение работ по обследованию строительных конструкций и (или) инженерных сетей МКД;

разработка локальных и сводных сметных расчетов на каждый вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту для каждого МКД;

оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений МКД, лицам, осуществляющим управление или обслуживание МКД, их саморегулируемым организациям и ассоциациями, общественным объединениям, подрядным и кредитным организациям, иным участникам процесса капитального ремонта;

участие в актуализации региональной программы капитального ремонта и краткосрочных планов по её реализации;

участие в реализации программ (планов) реформирования жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края, в том числе по вопросам повышения энергоэффективности и энергосбережения, модернизации коммунальной инфраструктуры в случае, если соответствующим актом Ставропольского края Фонд будет уполномочен на реализацию указанных программ (планов);

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Ставропольского края и Уставом Фондом функции.

2. Структура и управление Фондом

Органами Фонда являются:

Коллегия – высший коллегиальный орган управления;

Попечительский совет – орган, осуществляющий надзор;

Правление – коллегиальный исполнительный орган;

Генеральный директор – единоличный исполнительный орган.

1) Коллегия является высшим коллегиальным органом управления Фонда.

Состав Коллегии формируется и утверждается Учредителем в количестве не менее семи человек: председатель Коллегии, заместитель председателя Коллегии и члены Коллегии. В состав Коллегии входят: представители по предложению Думы Ставропольского края (по согласованию); представители по предложению Правительства Ставропольского края; представители по предложению Учредителя.

Персональный состав Коллегии Фонда утвержден приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 27.02.2024 № 292.

2) Правление является коллегиальным исполнительным органом управления Фонда, действующим на постоянной основе.

Правление назначается Коллегией Фонда по представлению Генерального директора Фонда в количестве не менее семи человек из числа работников Фонда. В состав Правления Фонда входят Генеральный директор Фонда, первый заместитель и заместители Генерального директора Фонда, а также могут входить иные работники Фонда по предложению Генерального директора Фонда.

Руководство Правлением осуществляет Председатель Правления Фонда, который является Генеральным директором Фонда.

Правление действует на основании законодательства Российской Федерации и нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность Фонда, а также на основании Устава Фонда.

Персональный состав Правления, действовавший в 2024 году, сформирован по представлению Генерального директора Фонда и утвержден решениями Коллегии Фонда от 14.03.2024 № 1, от 14.10.2024 № 2.

3) Попечительский совет является органом Фонда, осуществляющим надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства.

Состав Попечительского совета формируется на основании предложений Учредителя и утверждается Коллегией в количестве не менее семи человек: председатель Попечительского совета, заместитель председателя Попечительского совета и члены Попечительского совета.

В состав Попечительского совета по предложению Учредителя могут входить представители органов государственной власти Ставропольского края, органов местного самоуправления муниципальных образований Ставропольского края, Общественной палаты Ставропольского края, общественных организаций, действующих в сфере общественного контроля за ЖКХ.

Персональный состав Попечительского совета Фонда, действовавший в 2024 году, утвержден решением Коллегии Фонда от 14.10.2024 № 2.

В 2024 году проведено:

2 заседания Коллегии Фонда;

8 заседаний Правления Фонда;

1 заседание Попечительского совета Фонда.

3. Организационно-методическая и информационная работа Фонда (в части взаимодействия с собственниками помещений и взаимодействия со СМИ)

Одним из важных направлений работы Фонда, в соответствии с Уставом Фонда, является разъяснительная работа собственникам помещений в МКД в части организации и проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, в рамках которой в 2024 году:

отслежено 1275 публикаций в средствах массовой информации о деятельности регионального оператора, из которых 1256 публикаций носят

положительный характер и 19 негативный;

организовано 15 видео эфиров в новостях телевизионных каналов региона и 412 новостных радиозэфиров на краевых радиостанциях FM диапазона с участием руководства Фонда;

подготовлено 312 пресс-релизов о деятельности регионального оператора, которые распространены среди средств массовой информации Ставропольского края;

организовано 6 пресс-туров по объектам капитального ремонта;

обработано 210 обращений граждан, направленных через социальные сети.

Во исполнение приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11.11.2015 № 803/пр на официальном сайте Фонда размещено 875 документов. Велась и наполнялась информацией официальные группы Фонда в социальных сетях: Телеграмм, ВК, Одноклассники. Осуществлялась работа с обращениями граждан через платформу «Инцидент».

4. Итоги и результаты деятельности Фонда за отчетный период

4.1. Формирование фонда капитального ремонта и организация работы по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками жилых помещений в МКД. Ведение претензионно-исковой работы по взысканию задолженности.

По состоянию на 31.12.2024 в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ставропольского края включено **9 289** (27 599 тыс.кв.м.) домов. На счете регионального оператора в 2024 году формировали фонд капитального ремонта **7 210 МКД (77,62 %)** (17 546 тыс.кв.м. – 63,57 %), в которых открыто 368 399 лицевого счета.

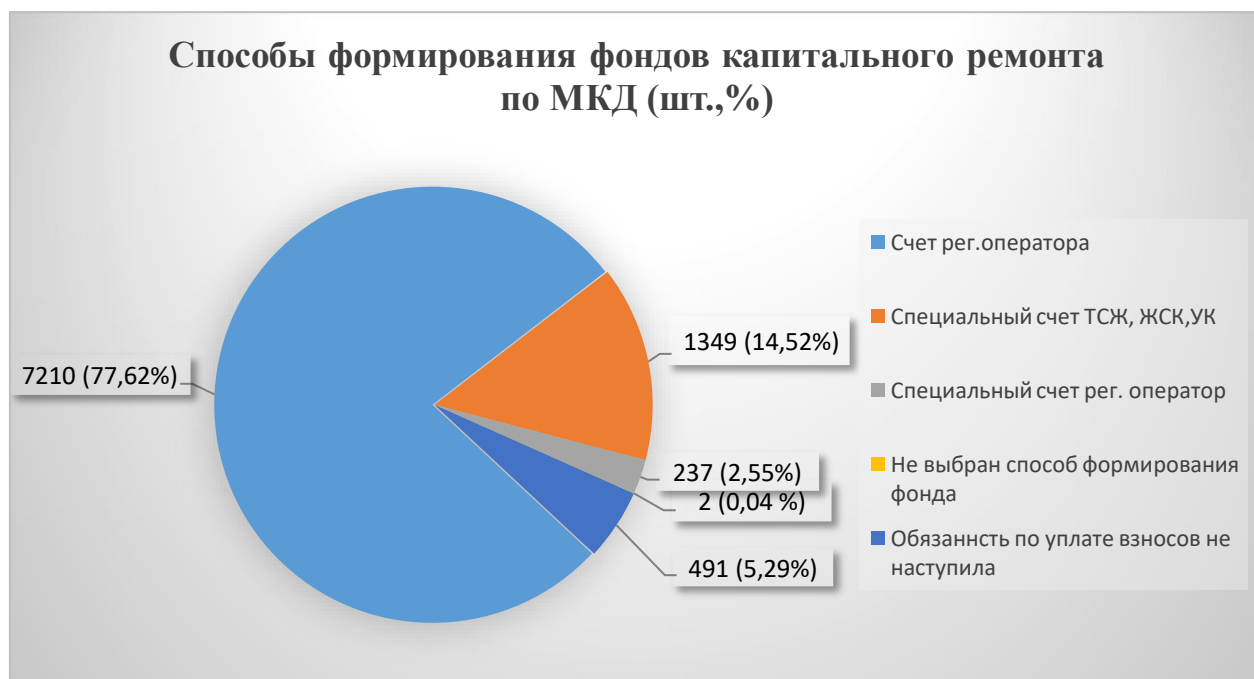
На специальных счетах владельцем, которых является региональный оператор формировали фонд капитального ремонта **237 МКД (2,55%)** (800,08 тыс.кв.м. 2,9 %)

На специальном счете ТСЖ, УК, ЖСК в 2024 году – **1 349 МКД (14,52%)** (6 511,44 тыс.кв.м. 23,59 %).

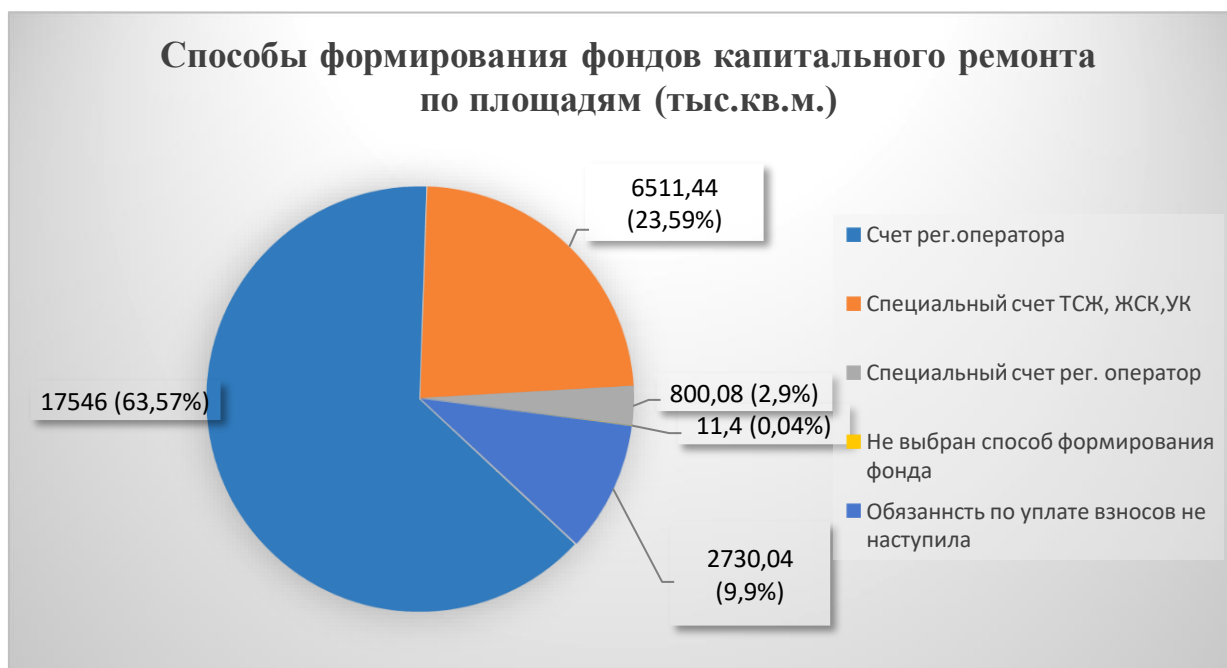
2 МКД (0,02%) (11,4 тыс.кв.м. 0,04 %) в котором не выбран способ формирования фонда капитального ремонта.

491 МКД (5,29%) (2 730,04 тыс.кв.м. 9,9 %) – обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт не наступила.

По количеству МКД (1)



По площадям (тыс.кв.м.) (2)



Начислено взносов на капитальный ремонт в 2024 году 2 822,73 млн. руб.

Уплачено взносов на капитальный ремонт в 2024 году 2 563,77 млн. руб.

Собираемость взносов за 2024 год составила в среднем 90,8%



В 2024 году изменили способ формирования фонда капитального ремонта:

- со счета регионального оператора на специальный счет на сумму 319.28 млн. руб.;
- со специального счета на счет регионального оператора на сумму 50,41 млн. руб.

Для повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт Фонд применяет меры в отношении собственников помещений в МКД, включенных в региональную программу и формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, которые несвоевременно и (или) не в полном объеме уплачивали взносы на капитальный ремонт.

В этих целях Фондом:

- организована систематизированная работа с платежными агентами (6 платежных агентов), оказывающие услуги по представлению собственникам помещений в МКД платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт;
- ведется агитационная и разъяснительная работа с собственниками помещений в МКД;
- осуществляется начисление пеней в отношении собственников помещений в МКД, несвоевременно или не полностью уплачивающих взносы;
- организовано проведение претензионно-исковой работы.

В 2024 году Фондом подано:

6,4 тысячи заявлений о вынесении судебных приказов в отношении физических лиц на сумму 83 млн. руб.;

110 исковых заявлений о взыскании задолженности в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на сумму 53 млн. руб.

По результатам проведения в 2024 году указанной работы взыскано 174,5 млн. руб.

4.2. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Ведение претензионно-исковой работы в отношении подрядных организаций, с которыми заключены договоры строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

В 2024 году представителями Фонда принято участие в заседаниях комиссии по проведению министерством жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края предварительных отборов подрядных организаций:

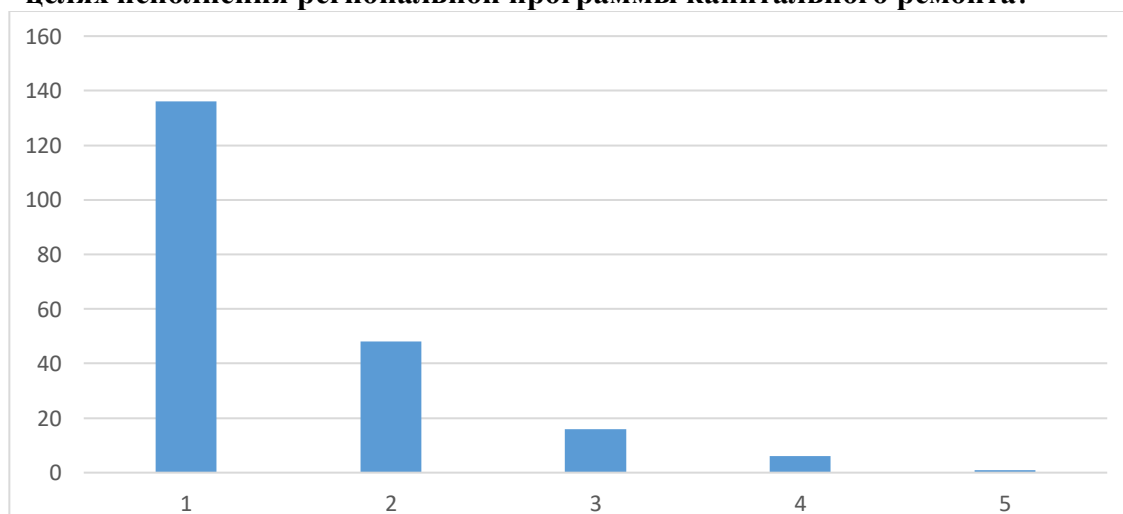
с целью формирования реестра квалифицированных подрядных организаций - в 24 заседаниях;

с целью исключения сведений о подрядных организациях - в 3 заседаниях.

Всего в реестре квалифицированных подрядных организациях 169 организаций, 40 из которых включены в реестр в 2024 году.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана ее реализации на электронных площадках размещены 207 электронных аукционов на общую сумму 5 033 158 371,38 рублей, в том числе по предметам электронного аукциона:

Количество электронных аукционов, проведенных Фондом в 2024 году в целях исполнения региональной программы капитального ремонта:



- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов: 136 аукционов, 4 725 591 351,11 рубль,

- оказание услуг по осуществлению строительного контроля: 48 аукционов, 33 285 972,21 руб.;

- 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: 16 аукционов, 53 577 808,73 руб.;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов: 6 аукционов, 9 438 494,02 руб.;

- оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов: 1 аукцион, 211 264 746,31 руб.

Фондом заключено 87 договоров на общую сумму 1 292 429 817,87 руб., в том числе по предметам электронного аукциона:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов: 34 договора, 1 238 363 704,44 руб.;

- оказание услуг по осуществлению строительного контроля: 46 договоров, 29 118 212,74 руб.;

- 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: 7 договоров, 24 877 900,69 руб.

Проведено 19 заседаний комиссий по осуществлению закупок товаров, работ, услуги для нужд Фонда в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Проведено 55 процедур определения цены контракта с единственным поставщиком методом анализа рынка.

В адрес подрядных организаций, с которыми Фондом заключены договоры строительного подряда на выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества МКД:

направлено 219 претензий, в том числе:

159 – о взыскании штрафов (пеней) на сумму более 30 млн. руб.;

33 – об устранении недостатков выполненных работ по капитальному ремонту МКД, выявленных в гарантийный период;

21 – о возмещении ущерба, причиненного третьим лицам в результате выполнения работ по капитальному ремонту МКД;

6 – о возмещении ущерба в порядке регресса.

На рассмотрении судов в 2024 году находилось 147 дел с участием Фонда, 75 из которых по исковым заявлениям Фонда, в том числе:

59 – о взыскании неустойки (штрафов, пеней), неосновательного обогащения;

9 – о возврате аванса;

2 – о возмещении ущерба в порядке регресса;

5 – об устранении недостатков выполненных работ по капитальному ремонту МКД, выявленных в гарантийный период.

По результатам проведения в 2024 году претензионно-исковой работы на расчетный счет Фонда поступило около 19 млн. руб.

4.3. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Ставропольского края.

В соответствии с «Краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края, на 2023 - 2025 годы», утвержденным приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 15.08.2022 № 196 (с изменениями, внесенными приказами от 09.02.2023 № 192, от 06.04.2023 № 578, от 28.07.2023 № 1222, от 05.09.2023 № 1522, от 12.03.2024 № 342, от 18.06.2024 № 626, 20.12.2024 № 907, от 07.03.2025 № 71, от 25.07.2025 № 238, от 27.10.2025 № 391), на **2024** год запланирован капитальный ремонт в **191 МКД, общее количество видов работ в указанных МКД, подлежащих капитальному ремонту (далее – конструктивные элементы) - 241.**

Всего выполнены работы по капитальному ремонту 228 конструктивных элементов в 184 МКД на сумму 1 122,7 млн. руб., из них:

принято по актам выполненных работ - 211 конструктивных элементов в 171 МКД на сумму 1 019,43 млн руб.;

фактически завершены, ведется приемка - 17 конструктивных элементов в 13 МКД на сумму 103,26 млн руб.

По 13 конструктивным элементам в 8 МКД на сумму 5,45 млн руб. работы не выполнены, из них:

по 11 конструктивным элементам в 7 МКД ведется разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общей стоимостью 3,73 млн руб. (выполнение строительно-монтажных работ запланировано в 2025 году);

по 2 конструктивным элементам в 1 МКД, стоимостью 1,72 млн руб. установлено превышение предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

5. Освоение средств фонда капитального ремонта

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1.	Остаток фонда капитального ремонта общего имущества в МКД по состоянию на 01.01.2024 на счете, счетах регионального оператора, млн. руб.	446,83
2.	Начисленная сумма взносов, млн. руб.	2 822,73
3.	Собрано взносов на проведение капитального ремонта, млн. руб.	2 563,82
4.	Собираемость взносов на проведение капитального ремонта, в %	90,83
5.	Недосбор взносов на проведение капитального ремонта в 2024 году, млн. руб.	258,91
6.	Оплата мероприятий по проведению капитального ремонта за счет взносов (2017-2024) года, млн. руб.	1 441,38

6. Контроль за деятельностью регионального оператора

Контрольными и надзорными государственными органами в 2024 году проведены следующие проверки деятельности Фонда:

1. Управлением Федерального казначейства по Ставропольскому краю проведена плановая выездная проверка использования средств, полученных в качестве государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта, за 2022-2023 гг. Выявлено 3 нарушения, Фонду выдано представление об устанении выявленных нарушений действующего законодательства. Представление исполнено Фондом в полном объеме и снято с контроля;

2. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю проведена 1 проверка соблюдения требований законодательства в сфере осуществления закупок. Нарушений не выявлено;

3. Управлением Ставропольского края – государственной жилищной инспекцией проведено 45 внеплановых проверок деятельности Фонда, выдано 31 предписание об устанении выявленных нарушений. Фондом

принимаются исчерпывающие меры по устранению выявленных недостатков и нарушений по итогам вышеуказанных проверок.

4. Органами прокуратуры Российской Федерации 158 контрольных мероприятий в отношении Фонда, по результатам которых выдано 46 представлений об устанении нарушений жилищного законодательства. Фондрм приняты меры по исполнению указанных представлений.
