УТВЕРЖДЕН

постановлением Коллегии

контрольно-счетной палаты Волгоградской области

от 13.12. 2016 года № 30/1

## ОТЧЕТ

***о результатах проверки реализации региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области», утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 31 декабря 2013 г. № 812-п, за 2014-2015 годы и истекший период 2016 года***

Основание для проведения проверки: план работы контрольно-счетной палаты Волгоградской области на 2016 год, утвержденный постановлением коллегии контрольно-счетной палаты от 29.12.2015 № 34/1.

**Проверка проводилась** с 05.07.2016 по 30.09.2016.

**Цель проверки**: оценка сроков и качества реализации региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области», утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 31 декабря 2013 г. № 812-п, за 2014-2015 годы и истекший период 2016 года.

Настоящий отчет подготовлен контрольно-счетной палатой Волгоградской области (далее - КСП) на основании действующих нормативных правовых актов РФ и Волгоградской области, а также следующих материалов проверок:

* комитета жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области (далее – Комитет ЖКХ);
* инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее – Госжилнадзор, ГЖИ);
* унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – регоператор, УНО «Региональный фонд капремонта МКД»).

**Перечень оформленных актов**:

По результатам проведенных проверок оформлено 9 актов, из которых 8 подписано с разногласиями (реестр актов приведен в приложении № 1).

**Соблюдение действующего законодательства в сфере организации капиального ремонта при утверждении программы капитального ремонта в Волгоградской области и внесении изменений в нее**

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса РФ:

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

# Федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Жилищный кодекс РФ (далее - ЖК РФ) дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», которым введены новые правила организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов (далее - МКД).

# В результате данного изменения ЖК РФ в целях проведения капитального ремонта общего имущества МКД собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

Согласно требованиям ЖК РФ Администрацией Волгоградской области выполнены 11 обязательных условий для организации капитального ремонта (далее - капремонт) МКД через создаваемые для этих целей фонды капремонта, приведенные в приложении № 2 к отчету.

Организация капитального ремонта на территории Волгоградской области определяется Жилищным Кодексом РФ и двумя основными областными нормативными правовыми актами:

-Законом Волгоградской области от 19.12.2013 №174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» (далее - Закон №174-ОД);

-региональной программой «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области», утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 31.12.2013 №812-п (далее – Программа №812-п).

Согласно ч.3 ст.169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев после опубликования принятой региональной программы капремонта, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ.

Законом №174-ОД обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт для жителей Волгоградской области установлена в соответствии со сроком, установленным ЖК РФ. Учитывая дату публикации Программы №812-п (22.01.2014), **все собственники жилых помещений на территории Волгоградской области обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД с 01.10.2014.**

Обязанность собственников по уплате взносов на капитальный ремонт в Волгоградской области установлена несколько позже отдельных регионов (Московская и Ростовская область – с 01.05.2014, Ленинградская, Тамбовская область и Республика Татарстан – с 01.06.2014), но раньше г.Санкт-Петербурга (с 01.02.2015), г. Москвы (с 01.09.2015), Воронежской области (с 23.12.2015). Сравнение приведено в приложении №3.

Региональная программа капитального ремонта Волгоградской области, утвержденная с учетом требований статьи 168 ЖК РФ, сформирована на 30 лет и включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории Волгоградской области, за исключением (п.2 ст.11 Закона №174-ОД):

-аварийных и подлежащих сносу;

-домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

После внесения изменений в Закон №174-ОД (от 31.12.2015 №254-ОД) включению в Программу №812-п подлежат МКД с износом более 70 процентов, ранее исключенные из Программы №812-п.

Согласно п.2 ст.11 Закона №174-ОД Программа №812-п также включает в себя:

-перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом МКД;

-плановый период проведения капитального ремонта;

-размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В сопоставлении с иными регионами РФ анализ периода действия принятых региональных программ, а также утвержденный размер минимального взноса, приведенный в приложении № 4, показал очень разнообразную картину как по плановым периодам проведения ремонта, так и по размеру установленного минимального взноса.

По общей площади МКД наиболее близко к Волгоградской области находятся Ленинградская и Воронежская области, где региональные программы приняты на 30 лет и 31 год соответственно, однако минимальный взнос на капитальный ремонт установлен несколько выше Волгоградской области.

Органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства, согласно Положению, утвержденному постановлением Губернатора Волгоградской области от 24.11.2014 №158, является Комитет ЖКХ.

В число полномочий Комитета ЖКХ включены полномочия по формированию региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, осуществлению координации деятельности исполнителей и участников программы, мониторинг ее исполнения.

В соответствии с п.2 ст.12 Закона №174-ОД Комитет ЖКХ при формировании Программы №812-п должен использовать:

-данные проведенного мониторинга технического состояния МКД, расположенных на территории Волгоградской области. Порядок проведения мониторинга ранее был утвержден постановлением Правительства Волгоградской области от 06.12.2013 №687-п, утрачивающим силу с 17.11.2016. ***При этом в нарушение п.3 данного Порядка областная комиссия по проведению мониторинга Комитетом ЖКХ не создана. После проведения проверки Комитет ЖКХ утвердил соответствующий порядок приказом 450-ОД от 16.11.2016 во исполнение полномочий, определенных п.3 ст.2 Закона № 174-ОД, которым создание областной комиссии не предусмотрено;***

-сведения, предоставленные органами местного самоуправления муниципальных образований, ***порядок предоставления которых в нарушение п.2 ст.12 Закона №174-ОД законом Волгоградской области не установлен***.

Программа №812-п (в ред. от 25.02.2016) сформирована Комитетом ЖКХ на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех **10489** МКД общей площадью **35972,7 тыс. м2**, расположенных на территории Волгоградской области.

При этом по данным формы №22-ЖКХ (реформа) «Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере ЖКХ» (далее – форма №22-ЖКХ), которые использованы Комитетом ЖКХ при формировании региональной программы, на территории области находится 13082 МКД общей площадью 37563,4 тыс. м2.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области (далее – Госстатистика) в 2015 году в жилищном фонде Волгоградской области насчитывалось 25151 МКД, а без учета МКДв которых имеется менее чем три квартиры (9728 по данным формы №22-ЖКХ) – 15423 МКД.

***Таким образом, данные Программы №812-п о фактическом наличии МКД на территории Волгоградской области, не соответствуют статистическим данным по наличию МКД.***

В ходе проверки Комитетом ЖКХ представлен отчет о ходе реализации Волгоградской областью региональной программы капитального ремонта на 01.07.2016 (форма КР-1) за 2016 год, представляемый в Министерство строительства и ЖКХ РФ, в разделе «Финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД» которого приведена информация о финансировании региональной программы на 249,45 млн. руб., в том числе 132,67 млн. руб. - за счет средств Фонда содействия и реформированию ЖКХ, 28,53 млн. руб. - за счет средств областного бюджета, 85,58 млн. руб. за счет средств местных бюджетов, 2,67 млн. руб. - за счет средств собственников.

Однако паспортом Программы №812-п в качестве источников финансирования предусмотрены только средства собственников помещений в МКД, т.е. ***Программа №812-п утверждена без учета предоставления государственной***, ***муниципальной поддержки*** на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД при фактическом финансировании работ по капитальному ремонту МКД в 2014 году за счет средств финансовой поддержки Фонда содействия реформированию ЖКХ, областного и местных бюджетов.

С момента опубликования Программы №812-п на основании обращений ОМСУ и граждан Комитетом ЖКХ была организована работа с комитетом информационных технологий Волгоградской области и ОМСУ по уточнению информации о жилищном фонде Волгоградской области с целью корректировки адресного перечня домов. В течение 2014-2016 годов в Программу №812-п 6 раз вносились изменения в части количества и общей площади МКД.

Согласно ч.4 ст.168 ЖК РФ внесение изменений в региональную программу капитального ремонта предусмотрено при ее актуализации (не реже одного раза в год) с целью:

-переноса установленного срока ремонта на более поздний период;

-сокращения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по ремонту

и осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Частью 4.1 статьи 168 ЖК РФ предусмотрено, что решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с [методическими рекомендациями](consultantplus://offline/ref=B7637DD22B5C5F28E274E1795687400E001FB4BAE7A6D696DC6A6969977792F7A7B1D8C40EF49004d8G1G), утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Методические рекомендации утверждены вышеуказанным приказом Минстроя России от 29.10.2015 №774/пр, которыми рекомендовано утверждение нормативным правовым актом субъекта РФ порядка, сроков и оснований принятия решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта (также предусматривающих сроки направления в уполномоченный орган сведений, необходимых для принятия указанных решений, заявители, публичность рассмотрения обращений заявителей и т.д.).

***Однако Комитетом ЖКХ на 01.07.2016 порядок, предусматривающий сроки и основания принятия решений о внесении изменений в регпрограмму, не утвержден****.*

(Указанный порядок утвержден, например, Правительством Белгородской области.)

Формирование изменений в региональную программу в соответствии с п.6 ст.12 Закона №174-ОД осуществляется региональным оператором на основании полученных от ОМСУ результатов проведенного мониторинга технического состояния МКД на территории Волгоградской области, после чего изменения направляются Комитету ЖКХ, уполномоченному органу по внесению изменений в региональную программу.

Учитывая, что способ формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регоператора избран не всеми собственниками жилых помещений (собственники 257 МКД формируют фонд на спецсчетах, владельцами которых являются ТСЖ, управляющие компании), предложения по формированию изменений в региональную программу относительно 257 МКД регоператором в адрес Комитета ЖКХ не направляются. Как показала проверка, регоператор, в виду отсутствия механизма, не обладает информацией о техническом состоянии МКД, собственники жилых помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на спецсчетах, владельцами которых являются ТСЖ, управляющие компании***.***

Изменения в Закон №174-ОД в ред. от 31.12.2015, отменяющие норму статьи 11 о невключении МКД с износом более 70 процентов в Программу № 812-п, не учтено регоператором при формировании изменений в региональную программу в 2016 году. В результате этого, по 387 МКД общей площадью 365,6 тыс. м2 на 01.10.2016 не принято решение о включении в Программу №812-п, соответственно формирование фондов капитального ремонта не производится.

Поскольку в соответствии с п.1 ст.3 Закона №174-ОД обязанность собственников МКД по уплате взносов на капремонт возникает по истечении трех месяцев (а для вновь введенных в эксплуатацию домов - по истечении 1 года) после опубликования программы, в которую включен соответствующий МКД, несвоевременное включение ответственными лицами МКД в региональную программу капитального ремонта приводит к невосполнимым потерям фондов капитального ремонта, выраженные в недоначислении взносов собственникам МКД.

Постановлением Администрации Волгоградской области от 24.08.2015 №485-п рекомендовано ОМСУ до 01.12.2015 организовать обследования МКД, имеющих износ более 70% и МКД, в которых совокупная стоимость капитального ремонта 1 м.кв. превышает установленные ограничения, и, в случае необходимости, признать их аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Комитету ЖКХ предписано осуществить мониторинг проведения оценки и обследования МКД. На момент проверки указанная работа ОМСУ, комитета ЖКХ в полной мере не проведена, в связи с чем не возможно определить количество МКД, которые не признаны аварийными, и подлежать включению в Программу № 812-п и, соответственно, собственники которых обязаны платить взносы на капитальный ремонт.

Если принять во внимание все МКД с износом более 70 % и, стоимость капитального ремонта которых превышает ограничения, то расчетный объем недоначислений взносов могжет составить ***25 884,5 тыс. руб.***  за выпадающий период включения в Программу № 812-п с 01.10.2016 по 01.10.2017 (в соответствии с п.4 ст.12 Закона №174-ОД изменения в Программу № 812-п утверждаются не позднее 1 октября каждого года).

В соответствии с п.2 ст.3 Закона №174-ОД обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении одного года с даты включения данного МКД в региональную программу капитального ремонта.

По сведениям Комитета строительства Волгоградской области всего в 2014-2015 годах и 1 полугодии 2016 года введено в эксплуатацию 243 МКД, в том числе:

- 114 МКД в 2014 году;

- 103 МКД в 2015 году;

- 26 МКД в 1 полугодии 2016 года, из которых 9 МКД введены в эксплуатацию в марте, 5 МКД в апреле, 6 МКД в мае, 6 МКД в июне.

Из 243 МКД только 1 МКД (изменениями от 22.09.2015) учтен в Программе №812-п.

В ходе проверки КСП условно определен расчетный объем недоначислений взносов в фонды капитального ремонта в объеме ***90 132,8 тыс. руб.*** по 242 МКД, введенным в эксплуатацию после утверждения Программы №812-п, за выпадающий период с 01.10.2015 по 01.10.2017.

***Таким образом, как показала проверка, отсутствие координации исполнителей и участников региональной программы со стороны Комитета ЖКХ, а также отсутствие нормативно утвержденного порядка внесения изменений в региональную программу, привели к несвоевременному внесению изменений в Программу №812-п, что повлекло за собой недоначисления фонда капитального ремонта ориентировочно в размере 116,0 млн. рублей.***

При анализе изменений, внесенных в Программу №812-п 25.02.2016, установлено:

* количество МКД уменьшено на 23 МКД, в том числе 17 МКД признаны аварийными.

Проверкой установлено, что в соответствии с п.7 Положения «О признании жилого помещения непригодным для проживания, МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее – Постановление № 47), распоряжением главы Белопрудского сельского поселения от 19.11.2014 №31-р Даниловского муниципального района Волгоградской области назначена межведомственная комиссия, решением которой признано нецелесообразным финансирование проведения капитального ремонта МКД по ул.Центральная, 8. В нарушение п.42 Постановления №47 данный вывод принят в отсутствие заявлений собственников помещения (нанимателей), либо заключения органа государственного жилищного надзора.

Кроме того, в нарушение п.7 Постановления №47 в состав межведомственной комиссии не включены эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, что повлекло за собой нарушение п.45 в части наличия заключения специализированной организации, проводившей обследование МКД, - в случае постановки вопроса о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Аналогичное нарушение допущено при признании постановлением администрации Ильичевского сельского поселения Николаевского муниципального района от 23.11.2015 №54 двух МКД по ул.Макаренко, д.28 и д.30 аварийными и подлежащими сносу, на основании чего данные МКД исключены из Программы №812-п.

* срок ремонта по 22 МКД перенесен на более поздний и 11 МКД на более ранний срок.

Проверкой установлено, что Комитет ЖКХ в отсутствие решения общего собрания собственников полностью исключил ремонт МКД по адресу г.Елань, ул.Красная, д.7 из перечня 2016 года и предусмотрел его ремонт по всем 4 видам работ в 2017 году. В отсутствие решения собрания собственников МКД и утвержденного порядка установления необходимости проведения капитального ремонта в МКД Комитетом ЖКХ перенесены 2 МКД г.Волгограда по ул.Академическая, д.18 и ул.Успенская, д.26/17 с 2016 года на 2026 год.

При анализе материалов по перенесению сроков проведения капитального ремонта на более ранний установлено, что по обращению администрации Хоперпионерского сельского поселения Урюпинского муниципального района от 18.11.2015 7 МКД х.Криушенского, ремонт которых предусмотрен приложением 1 Программы №812-п на 2023 год, включены в перечень проведения капитального ремонта МКД в 2016 году. Основанием для переноса МКД послужили акты обследования комиссией, состоящей из сотрудников администрации Урюпинского района, специалиста-эксперта Роспотребнадзора, инспектора по пожарному надзору, которыми определены техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем 7 МКД и дано заключение на их неудовлетворительное состояние.

В ходе проверки КСП проанализированы обращения собственников МКД по адресу г.Волгоград, ул.Клименко,5 о неудовлетворительном состоянии жилых помещений.

По запросу собственников МКД Волжским институтом строительства и технологий Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета было произведено обследование строительных конструкций жилого дома, по результатам которого рекомендовано немедленное устранение дефектов и разрушений, в противном случае возможно обрушение несущих конструкций, что может повлечь непредсказуемые последствия, несущие угрозу жизни и здоровью людей.

В ответ на обращение граждан Комитет ЖКХ сообщил, что данный МКД включен в Программу №812-п, в которой срок капитального ремонта определен на 2020 год.

Отсутствие порядка установления необходимости проведения капитального ремонта в Волгоградской области привело к невозможности переноса капитального ремонта МКД по адресу: г.Волгоград, ул.Клименко,5 на более ранний срок и выполнению рекомендаций специализированной организации по немедленному устранению дефектов и разрушений для обеспечения безопасности жизни и здоровья людей.

***В нарушение п.8.3 ст.13 ЖК РФ и п.2 ст.2 Закона №174-ОД порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД в Волгоградской области не принят***. Более того, возможность двоякого толкования норм закона содержит в себе признак коррупциогенности.

**Разработка и утверждение краткосрочных планов реализации**

**Программы №812-П**

В соответствии с ч.7 ст.168 ЖК РФ в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.

Согласно п.4 ст. 13 Закона №174-ОД «…краткосрочный план подлежит реализации региональным оператором не позднее 31 декабря года, следующего за годом, в котором был утвержден региональный краткосрочный план», в результате чего в краткосрочный план могут быть включены МКД, капитальный ремонт которых уполномочен проводить только региональный оператор.

***Таким образом, ограничение на реализацию краткосрочного плана только региональным оператором, установленное Законом №174-ОД, является нарушением требований ч.7 ст.168 ЖК РФ.***

В ходе проверки установлено, что ТСЖ и управляющими компаниями, являющимися владельцами 38 спецсчетов, потрачено около 15 млн. руб. на оплату работ по капитальному ремонту МКД, не включенных в краткосрочные планы, срок ремонта которых Программой №812-п установлен на более поздние периоды.

***После проведения проверки Комитет ЖКХ приказом от 21.11.2016 №455-ОД внес изменения в Методические рекомендации по разработке и утверждению краткосрочных планов, утвержденных Приказом министерства ЖКХ и ТЭК Волгоградской области от 24.09.2014 № 144/2-ОД, в части включения МКД, формирующих фонд капитального ремонта на спецсчетах, владельцами которых являются ТСЖ и управляющие компании, в краткосрочный план капитального ремонта.***

В 2015 году Программой №812-п предусмотрен ремонт только 1-го МКД со спецсчетом в п.Роднички Нехаевского района по адресу ул.Ленина, д.6, срок ремонта которого Программой №812-п по решению собственников перенесен на 2020 год.

# Приказом министерства ЖКХ и ТЭК Волгоградской области от 24.09.2014 №144/2-ОД (далее - Приказ №144/2-ОД) в соответствии с требованиями ч.7 ст.168 ЖК РФ утверждены Методические рекомендации по разработке и утверждению краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Волгоградской области, согласно п.2 которых краткосрочные планы разрабатываются:

# -сроком на один год с учетом установленного нормативным правовым актом Волгоградской области минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на очередной год реализации региональной программы;

# -планируемого уровня (процента) сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД;

# -остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде, средств государственной поддержки, муниципальной поддержки (в случае, если указанные средства предусмотрены в областном бюджете, в местных бюджетах). Исходя из начисления средств в фонд капитального ремонта, учитывая размер утвержденного краткосрочного плана на момент утверждения на очередной год, остатки неиспользованных регоператором средств составляют:

-в 2014 году, на момент формирования краткосрочного плана 2015 года – 406,2 млн. руб. (408,8 млн. руб. – 2,6 млн. руб.);

-в 2015 году, на момент формирования краткосрочного плана 2016 года - 684,7 млн. руб. (1687,2 млн. руб. – 1002,5 млн. руб.);

-в 2016 году, на момент формирования краткосрочного плана 2017 года – 493,9 млн. руб. (1977,8 млн. руб. – 1483,9 млн. руб.).

Согласно п. 3 Приказа №144/2-ОД разработка и утверждение краткосрочных планов осуществляется с учетом доведенных до регоператора прогнозируемой суммы денежных средств на проведение работ по капитальному ремонту, которая рассчитана с учетом минимального размера взноса и доведена до регоператора постановлениями Администрации Волгоградской области как объем средств, которые регоператор вправе израсходовать на финансирование капитального ремонта:

-в 2015 году - 1032 млн. руб., что составляет 70% прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт (постановление Администрации Волгоградской области от 21.05.2015 №264-п);

-в 2016 году - 1155 млн. рублей, что составляет 80% от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт (постановление Администрации Волгоградской области от 14.09.2015 №540-п).

***Таким образом, утвержденный объем средств, которые регоператор вправе израсходовать на финансирование капитального ремонта, не учитывает остаток средств, не использованных регоператором в предыдущем периоде, что является нарушением требований п.2 Приказа №144/2-ОД.***

В результате этого объем средств, планируемый на финансирование краткосрочных планов, занижен:

-в 2015 году на 406, 2 млн. руб. и составит 1438,2 млн. руб.;

-в 2016 году на 684,7 млн. руб. и составит 1839,7 млн. рублей.

Кроме этого, на 01.10.2016 приказами Комитета ЖКХ утверждены краткосрочные планы (в редакции от 06.09.2016), объем финансирования капитального ремонта в которых больше утвержденного постановлениями Администрации Волгоградской области объема средств, которые регоператор вправе израсходовать на финансирование капитального ремонта и составил:

-краткосрочного плана 2015 года в размере 1 064,4 млн. руб.;

-краткосрочного плана 2016 года - 1 490,9 млн. рублей.

Учитывая требование п.4 ст. 13 Закона №174-ОД и положения постановления Администрации Волгоградской области об объеме средств, которые регоператор вправе израсходовать на капитальный ремонт, вопрос о расходовании средств краткосрочных планов в 2015 году в размере 32,4 млн. руб. (1064,4-1032,0), в 2016 году 335,9 млн. руб. (1490,0-1155) законодательно не урегулирован.

*Минимальный размер взноса на капитальный ремонт*

В соответствии с[о ст. 13](consultantplus://offline/ref=B19119E3E6F7E04B1DD83BCFF61983E9FE299DC9985E9C03770C0C8AE8E88CDD09AFF52040rEB8K), [156](consultantplus://offline/ref=B19119E3E6F7E04B1DD83BCFF61983E9FE299DC9985E9C03770C0C8AE8E88CDD09AFF5204ErEBEK), 167 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Приказом Минстроя России от 07.02.2014 №41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Приказ №41/пр).

Приказом №41/пр определены принципы, на основании которых рекомендовано осуществлять установление минимального взноса:

-на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование работ по капитальному ремонту МКД;

-доступность минимального размера взноса для собственников помещений в МКД;

-достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств различных уровней бюджетов;

- изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

Расчет потребности в средствах на проведение капитального ремонта министерством ЖКХ и ТЭК в 2013 году произведен с применением укрупненных показателей стоимости по 4 категориям МКД (до 3-х этажей, от 4 до 6 этажей, от 7 до 11 этажей, от 12 этажей и выше) и по 5 видам работ из 7 утвержденных Законом №174-ОД.

Согласно представленным Комитетом ЖКХ расчетам размер необходимого взноса по ним составил:

-по домам от 12 этажей и выше – 17,1 руб.;

-от 7 до 11 этажей включительно– 11,45 руб.;

-от 4 до 6 этажей включительно – 5,06 руб.;

-до 3 этажей включительно – 10,72 рублей.

По оценке министерства ЖКХ и ТЭК размер минимального взноса – 5,06 руб./м2 с учетом совокупных расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг по муниципальным образованиям признан доступным для жителей Волгоградской области.

[Законам](garantF1://24608555.0)и Волгоградской области от 05.06.2014 № 87-ОД на 2014 год и от 28.11.2014 № 158-ОД на 2015 год установлен минимальный размера взноса в размере 5,06 руб. с 1 м2 общей площади жилых помещений в месяц, т.е. в размере меньшем, чем необходимый размер взноса на капитальный ремонт, кроме домов категории «от 4 до 6 этажей».

При этом в нарушение п.5 ст. 3 Закона №174-ОД, предусматривающим ежегодное увеличение минимального взноса вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на территории Волгоградской области в 2015 году установлен на уровне 2014 года.

На 2016 год Законом Волгоградской области от 22.10.2015 № 172-ОД минимальный размер взноса установлен на уровне 5,90 руб./м2 в месяц, увеличение составило 16,6%, что также ниже необходимой потребности в средствах по большинству групп домов.

При утверждении минимального взноса ниже необходимой потребности в средствах на территории Волгоградской области в 2014-2016 годах не учтены рекомендации Приказа №41/пр, т.е. не обеспечена достаточность финансовых средств для проведения капитального ремонта МКД. При этом меры финансовой поддержки за счет средств различных уровней бюджетов не предусмотрены.

Учитывая, что Программой №812-п (в ред. 25.02.2016) за 30 лет предусмотрено отремонтировать 10489 МКД общей площадью не менее 35972713 м2, потребность в средствах определена в размере 108833,96 млн. руб. в ценах 2014 года.

По расчету КСП утвержденные минимальные взносы на капитальный ремонт на 2014-2016 годы позволят обеспечить выполнение капитального ремонта только на 75952,8 млн. руб. (35972713 м2 \* 5,06\* 15 мес. + 35972713 м2 \* 5,90\* 345 мес.).

Таким образом, при утверждении минимального взноса, ниже необходимой потребности в средствах, Программа №812-п будет обеспечена только на 69,8% (75952,8/108833,96). Для обеспечения недостатка средств – 32881,16 млн. руб. в оставшиеся 28 лет реализации Программы №812-п, при условии утверждения минимального взноса на уровне 5,90 руб./м2, ежегодная потребность в бюджетной поддержке составит около 1200 млн. рублей.

***Отсутствие финансовой поддержки за счет средств бюджета субъекта, утверждение на территории Волгоградской области минимального взноса ниже необходимой потребности в средствах, приводит к нарушению основного принципа, установленного ч.8.1 ст.156 ЖК РФ и методическими рекомендациями по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденными приказом Минстроя РФ от 27.06.2016 №454/пр, -* обеспечения достаточности финансовых средств для выполнения региональной программы капитального ремонта.**

*Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД*

В соответствии с ч.4 ст.190 ЖК РФ «… размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации».

Согласно п/п.6 п.2 ст.11 Закона № 174-ОД региональная программа капитального ремонта включает в себя размер предельной стоимости видов работ, с учетом которой рассчитана стоимость работ по капитальному ремонту, утвержденная в Программе №812-п, и соответственно в краткосрочных планах ее реализации.

Однако, только в условиях утверждения размера ***минимального взноса с соблюдением принципа достаточности финансовых средств*** для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта, соблюдение установленной предельной стоимости при оплате выполненных работ по капитальному ремонту обеспечит планомерную реализацию Программы №812-п.

Как указано выше, утвержденный минимальный размер не обеспечивает необходимую потребность в средствах на проведение капитального ремонта, финансовая поддержка за счет средств бюджета субъекта при реализации краткосрочных планов 2015 и 2016 годов отсутствует, при этом оплата выполненных работ по капитальному ремонту МКД осуществляется с учетом утвержденной предельной стоимости.

Более того, Комитет ЖКХ в нарушение п.2 ст.2 Закона №174-ОД, согласно которому утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта, в том числе и утверждение предельной стоимости работ по капитальному ремонту, является полномочием Администрации Волгоградской области, приказом от 04.04.2016 №56-ОД (далее – Приказ № 56-ОД) установил увеличенный размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории Волгоградской области, оказание и (или) выполнение которых финансируются региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, с учетом средств государственной поддержки, муниципальной поддержки.

После установления новых размеров предельной стоимости работ, Комитет ЖКХ внес изменения в краткосрочные планы 2015 и 2016 года, увеличив стоимость работ по МКД в соответствии с установленной предельной стоимостью.

В результате этого, в условиях отсутствия достаточности финансовых средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из утвержденного минимального взноса, в нарушение ч.4 ст. 190 ЖК РФ Комитетом ЖКХ установлены, а регоператором применяются при оплате выполненных работ предельные размеры стоимости видов работ по капитальному ремонту МКД, установленные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, с учетом средств государственной поддержки ***при фактическом ее отсутствии.***

Оплата выполненных работ исходя из установленной предельной стоимости приводит к тому, что фонд капитального ремонта, формируемый по МКД исходя из минимального взноса и предназначенный для финансирования согласно ч.1 ст.166 ЖК РФ минимального перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, обеспечивающего комплексный ремонт МКД, полностью расходуется на оплату выполненных работ по ***отдельным видам работ из утвержденного Программой №812-п минимального перечня видов работ.***

Данная ситуация приведет к тому, что обеспечение финансирования оставшихся видов работ по данным МКД в дальнейшем невозможно в связи с отсутствием средств в фонде капитального ремонта.

**Формирование фонда капитального ремонта**

Согласно ст. 20 ЖК РФ, в числе прочих, под государственным жилищным надзором понимается деятельность ГЖИ направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление МКД, региональных операторов.

Собственники, согласно ч.3 ст.170 ЖК РФ, вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капремонта:

1) перечисление взносов на капремонт на специальный счет;

2) перечисление взносов на капремонт на счет регоператора.

Полномочия по ведению реестра уведомлений о выбранном собственниками способе формирования фонда капремонта, реестра специальных счетов и информированию ОМСУ и регоператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капремонта и не реализовали его, закреплены за Госжилнадзором п.5 ст.6 Закона №174-ОД и п.2.5 Положения о Госжилнадзоре, утвержденным постановлением Правительства Волгоградской области от 25.08.2014 №478-п.

По информации ГЖИ по состоянию на 01.10.2016 в реестре содержится 1238 записей, в том числе 1207 спецсчетов открыто, 31 спецсчет закрыт. Из 1207 открытых спецсчетов:

-952 спецсчета, владельцем которых является регоператор;

-255 спецсчетов, владельцами которых являются юридические лица, осуществляющие управление МКД (233 - ТСЖ, 20 - ЖСК, 2 - управляющие компании (далее - УК).

Проверкой установлены факты предоставления в ГЖИ владельцами спецсчетов уведомлении об открытии спецсчетов с нарушением сроков (ТСЖ «Медик», ЖК «Цементник-4», ТСЖ «УправДом-ВиКо»), что привело в отдельных случаях к возникновению «двойных» платежек (МКД по адресу: ст.Чилеково, ул.Магистральная, д.1, МКД по ул.Загорская, д.5,7).

Однако Госжилнадзором меры по привлечению владельцев спецсчета к административной ответственности по ст.19.7. КоАП РФ за непредставление уведомления об открытии спецсчета не принимались.

В соответствии с ч.4 ст.172 ЖК РФ Госжилнадзор обязан информировать ОМСУ и регоператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капремонта и(или) не реализовали его.

Ввиду отсутствия порядка информирования ОМСУ, установленного нормативными правовыми актами, Госжилинспекцией избрана форма «информирования» ОМСУ и Регоператора в виде адресного перечня всех МКД, входящих в Программу №812-п, в котором они проставляют реквизиты документа о выборе способа формирования фонда капремонта. Однако, данная процедура касается не только информирования о собственниках МКД, не выбравших способ формирования фондов капитального ремонта, что также подтверждается разъяснениями в адрес ОМСУ как «читать» данную форму. Сложившаяся ситуация приводит к случаям, когда ОМСУ неверно используют информацию ГЖИ для исполнения своих полномочий, в частности не принимают решения о формировании фонда капитального ремонта на общем счете регоператора, что ведет к недоначислению взносов на капитальный ремонт.

Так, например, по пяти МКД (по 2 МКД Ольховского р-на, 1 МКД Ильевского сельского поселения, по 2 МКД х. Новомаксимовский) собственниками не выбран способ формирования фонда капитального ремонта и ОМСУ не принято решение о его формировании на счете регоператора, что привело к недоначислению в сумме ***144,7 тыс.рублей.***

По результатам информирования (в мае 2016 года) по ***107 МКД*** ОМСУне представлены в ГЖИ сведения о способах формирования фонда капремонта.

В ходе встречной проверки регоператора установлено, что по ***33 из 107 МКД*** ОМСУ приняты постановления о формировании фонда капремонта на общем счете регоператора, в соответствии с которыми регоператором производятся начисления взносов, однако в ГЖИ копии постановлений отсутствуют.

***По 53 МКД*** начисления производятся регоператором в отсутствие постановлений ОМСУ. Так, за период с октября 2014 по август 2016 регоператором начислено по этим домам взносов на сумму ***8200,3тыс.руб.***

***По 5 МКД*** по данным информации Госжилнадзора, направленной в ОМСУ, в ГЖИ нет данных о выборе способа формирования фонда капремонта, в то же время в реестре спецсчетов по 4 МКД имеется запись о спецсчетах регоператора (г. Волгоград, ул. Чуйкова, д.19/1, г.Волжский, ул. Нариманова, д.33 и ул. Комсомольская, д.8 и 9).

Спецсчет регоператора по МКД г.Суровикино, ул. Автострадная, д.10, не внесен ГЖИ в реестр спецсчетов, несмотря на то, что регоператор предоставил в ГЖИ уведомление об открытии спецсчета 10.10.2014.

***По 16 МКД*** ОМСУ не представили в ГЖИ информацию, из которых по 6 МКД в ГЖИ имеется информация о том, что эти дома блокированной застройки. Из оставшихся 10 МКД только по двум производятся начисления регоператором, при том, что решение о выборе способа формирования фонда капремонта на «котловом» счете ни собственниками ни ОМСУ не принималось.

Кроме того, проверкой установлено, что собственники МКД Ольховского района по адресам: п. Октябрьский, ул. им. Саши Алыхова, д. 8 и 10, ул. Школьная, д. 4, 6, 8 протоколами от 4 и 5 июня 2014 года приняли решение об отказе от оплаты взносов на капремонт, что является нарушением ч.1 ст.169 ЖК РФ об обязанности по уплате взносов. Однако Госжилнадзор не принял мер по пресечению нарушения гражданами требований законодательства.

***Таким образом, вышеуказанные нарушения свидетельствуют исполнении ГЖИ не в полном объеме полномочий, определенных ч.4 ст.172 ЖК РФ и п.5 ст.6 Закона №174-ОД в части информирования ОМСУ о МКД, не выбравших способ формирования фонда капремонта.***

***Имеются случаи ненадлежащего исполнения возложенных на ГЖИ полномочий привели к нарушению:***

***-ОМСУ ч.5-7 ст.170 ЖК РФ, а именно к отсутствию решений по отдельным МКД о формировании фонда капремонта на общем счете регоператора;***

***-регоператором ст.170 ЖК РФ, а именно начислению взносов без решения ОМСУ о формировании фонда капремонта на счете регоператора в размере 8200,3тыс.рублей.***

За период с 01.10.2014 по 01.10.2016 владельцами спецсчетов и регоператором в Госжилнадзор представлены сведения о начислениях взносов, информация о которых приведена в таблице.

тыс.руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Период*** | ***Начисления взносов по данным отчетов, представленных в Госжилнадзор, руб.*** | | | |
| ***регоператор*** | | ***ТСЖ,ЖСК,УК*** | ***Всего*** |
| ***спецсчета*** | ***общий счет*** |
| 2014-2015 год | 237 811,50 | 1 858 211,35 | 136 902,79 | 2 232 925,64 |
| 9 месяцев 2016 | 165 570,00 | 1 333 976,40 | 96 126,40 | 1 595 672,80 |
| **ВСЕГО** | **403 381,50** | **3 192 187,75** | **233 029,19** | **3 828 598,44** |

Проверкой установлены случаи непредставления отчетов владельцами спецсчетов на протяжении всего проверяемого периода:

-ЖСК «Медработник» (г.Волгоград) (зарегистрирован в реестре 24.07.2014);

-ТСЖ «Вера 3» (г.Михайловка) (зарегистрирован в реестре 04.08.2014).

Однако протоколы об административной ответственности составлялись Госжилнадзором не в каждом случае нарушения предоставления сведений.

Несмотря на полученную из отчета информацию о том, что фонд капремонта на спецсчете ТСЖ «Кирова, 94» не формируется, Госжилнадзор мер по пресечению нарушений жилищного законодательства, а именно ст.169 ЖК РФ, не принял.

Собственники помещений МКД по г.Волгоград, ул.Кирова, 94 протоколом собрания от 11.03.2016 оформили решение о формировании фонда капремонта на счете регоператора, которое в соответствии с п.6 ст.173 ЖК РФ вступает в силу через один месяц после направления владельцу спецсчета решения общего собрания, то есть не ранее апреля 2016 года.

Таким образом, отсутствие поступлений на формирование фонда капремонта по указанному дому составило за период с октября 2014 по март 2016 года ***1107,9 тыс. рублей***.

Владелец спецсчета ТСЖ «Маркса-19» уведомил Госжилнадзор о приостановлении начисления взносов на капремонт по решению общего собрания с 01.01.2016 по 30.06.2016 в связи с тем, что для проведения неотложного ремонта систем водоснабжения в апреле-мае 2015 года собственниками в течение 12 месяцев 2015 года взносы уплачивались в размере 9,54 руб. за 1 кв.метр.

Инспекцией в адрес владельца спецсчета ТСЖ «Маркса-19» направлено письмо о недопустимости приостановления начисления взносов, однако правом обращения в суд согласно ч. 6 ст.20 ЖК РФ с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников, Госжилнадзор не воспользовался.

***В целях совершенствования деятельности ГЖИ по исполнению полномочия по сбору информации от владельцев спецсчетов о поступлении взносов на капремонт и о размере остатка средств на спецсчете КСП считает целесообразным разработать и утвердить порядок сбора Госжилнадзором указанных сведений от владельцев спецсчетов и их учета.***

*Общее поступление и списание средств в фонд капитального ремонта*

Сводная информация о поступлениях взносов по данным отчетов, представленных в Госжилнадзор владельцами спецсчетов и регоператором, отраженная ГЖИ в отчете в Минстрой РФ по состоянию на 01.10.2016, а также о списании средств представлена в таблице:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Счета*** | ***Поступления взносов, тыс.руб.*** | ***Списание средств, тыс.руб.*** | | |
| ***Всего*** | ***в том числе*** | |
| ***оплата подрядчикам*** | ***прочее (в т.ч. возвраты)*** |
| спецсчета РО | 320 998,60 | 12 014,2 | 325,9 | 11 688,3 |
| общий счет РО | 2 249 444,60 | 863 723,8 | 771 553,5 | 92 170,3 |
| спецсчета ТСЖ | 194 931,80 | 15 223,2 | 14 859,9 | 363,3 |
| **ВСЕГО** | **2 765 375,0** | **890 961,2** | **786 739,3** | **104 221,9** |

Согласно ч.1. ст.170 ЖК РФ в фонд капремонта, кроме непосредственно взносов на капитальный ремонт, включаются пени, уплаченные собственниками в связи с неуплатой взносов, и проценты банка за пользование денежными средствами, находящимися на счетах. По состоянию на 01.10.2016 поступления в фонд капитального ремонта составили **2 851,3** млн. руб., уровень (процент) сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД на 01.10.2016 - **74,5 процента**:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Отчетный период*** | ***Начислено*** | ***Поступило*** | ***Процент собираемости*** |
| октябрь-декабрь 2014 года | 426 305,4 | 34 620,6 | 8,1 |
| 2015 год | 1 806 609,8 | 1 461 660,7 | 80,9 |
| 9 месяцев 2016 года | 1 595 672,80 | 1 355 048,00 | 84,9 |
| **Всего за период** | **3 828 588,00** | **2 851 329,30** | **74,5** |

В соответствии с ч.8 ст.173 ЖК РФ (в ред. от 29.06.2015), с 30.06.2015 Госжилнадзор обязан уведомлять владельца спецсчета в случае, если задолженность за собственниками по уплате взносов на капремонт превышает 50% от суммы начислений.

***Порядок и сроки уведомления владельцев спецсчетов о размере задолженности, а также форма подтверждения погашения задолженности нормативным актом Волгоградской области не установлены.***

По состоянию на 01.07.2016 задолженность, превышающую 50% начислений, имеет ТСЖ «Волжский дом 25-12» (81,1%), который уже по итогам 2015 года имел процент задолженности по взносам 90,8 %, и по итогам второго квартала 2016 года должен был представить в Инспекцию информацию о ее погашении.

Однако отчет по состоянию на 01.07.2016 ТСЖ «Волжский дом 25-12» в Госжилнадзор не представил, информацию о непогашении задолженности в ОМСУ г.Волжский ГЖИ не направляла.

Проверкой установлено, что несмотря на то, что регоператор является владельцем спецсчетов по 952 МКД (78,7% от общего количества спецсчетов), контроль за уровнем задолженности по взносам Госжилнадзором с 30.06.2015 по 1 квартал 2016 года не велся.

Только по итогам 1 квартала 2016 года ГЖИ рассчитан процент задолженности и направлено в адрес регоператора уведомление о превышении уровня задолженности по взносам свыше 50% по 48 МКД, однако по состоянию на 01.10.2016 ответ от регоператора о принятых мерах по погашению задолженности ГЖИ не получен.

***Таким образом, Госжилнадзором ненадлежащим образом исполнены полномочия в части исполнения обязанности по уведомлению владельцев спецсчетов и регоператора о необходимости погашения задолженности по взносам, превысившей 50% от суммы начислений, предусмотренные ч.8 ст.173 ЖК РФ.***

Постановлением Администрации Волгоградской области от 31.03.2016 №136-п установлен Порядокосуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям и контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капремонт**,** и обеспечением сохранности этих средств**,** согласно которого региональный контроль при целевом расходовании денежных средств*,* сформированных за счет взносов на капремонт, и обеспечение сохранности этих средств:

-на счете регионального оператора осуществляет Госжилнадзор;

-на специальных счетах ТСЖ и управляющих компаний - Комитет ЖКХ.

Порядок взаимодействия между Госжилнадзором и Комитетом ЖКХ по обмену информацией в рамках организации регионального контроля за целевым расходованием взносов на капремонт и обеспечением их сохранности не установлен, что ведет к нарушениям жилищного законодательства владельцами спецсчетов.

Так, например, ***ТСЖ «Порт-Саида,6»*** представило в Госжилнадзор протокол собрания от 07.12.2013, которым, кроме решения об открытии спецсчета, принято решение о проектировании и строительстве автономной котельной в 2014-2019 годах за счет взносов на капремонт. При этом взнос на капремонт установлен решением собственников в минимальном размере 5,06 руб. за кв.метр.

Указанный вид работ не входит в перечень работ по капремонту, установленный ст. 11 Закона №174-ОД, и не может финансироваться за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капремонт. В то же время по данным отчетов ТСЖ «Порт-Саида,6» в Госжилнадзор списание средств капремонта со спецсчета по состоянию на 01.07.2016 составило 614,0 тыс.рублей.

Несмотря на это, Госжилнадзор не принял мер по пресечению нарушений требований ст.166 ЖК РФ и Закона №174-ОД, не сообщил о данном факте в Комитет ЖКХ, который согласно п.3 Порядка контроля расходования средств на капремонт, осуществляет региональный контроль в отношении владельцев спецсчетов.

***Таким образом, отсутствие порядка взаимодействия между Госжилнадзором и Комитетом ЖКХ не способствует осуществлению контроля за владельцами спецсчетов и ведет к нарушениям законодательства.***

*Собираемость фонда капитального ремонта в сравнении с другими регионами*

Согласно данным официальных сайтов субъектов РФ в сети интернет, рост собираемости взносов в 2015 году отмечается по всем анализируемым регионам, достигнув максимального значения в Республике Татарстан – 96,9% и Ленинградской области – 96,4 процента. Собираемость взносов в Волгоградской области составила 80,1%, что выше Краснодарского края (41,4%), Самарской (60%), Саратовской (62,7%), Астраханской (65,6%), Воронежской области (80%).

Динамика собираемости взносов приведена в приложении № 5.

За первое полугодие 2016 года собираемость взносов на капитальный ремонт несколько снизилась по всем регионам. При максимальном значении показателя собираемости взносов в Республике Татарстан (96,6%), минимальная собираемость сложилась в Саратовской области (63,1%). Уровень собираемости взносов в Волгоградской области составил 71,7 процента.

*Меры государственной поддержки граждан по оплате коммунальных услуг и компенсация взносов на капитальный ремонт*

Предоставление субсидий областного бюджета на обеспечение мер социальной поддержки гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг осуществляется в соответствии со ст. 159 ЖК РФ и Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.12.05 №761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Законом Волгоградской области от 12.12.2005 №1145-ОД полномочия по предоставлению гражданам субсидий переданы органам местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Расходы областного бюджета на осуществление переданных полномочий составили:

-в 2014 году – 1074,6 млн. руб.;

-в 2015 году – 1178,4 млн. руб., или на 9,6% больше предыдущего года;

-за 9 месяцев 2016 года – 840,3 млн. руб., ожидаемые расходы до конца года – 1200,0 млн. рублей.

С 01.01.2016 компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт в МКД, расположенных на территории Волгоградской области, осуществляется в соответствии со ст. 4.1 Закона №174-ОД: собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет в размере 50%, восьмидесяти лет- 100% от уплаченных сумм.

Расходы областного бюджета на выплату компенсаций за 2016 год составили 8,3 млн. руб., компенсация выплачена 19275 получателям. Плановая потребность в средствах областного бюджета на выплату компенсаций на 2017 год составляет 24,5 млн. рублей.

**Деятельность регионального оператора**

На территории Волгоградской области для формирования фондов капитального ремонта МКД, организации финансового обеспечения капитального ремонта, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан постановлением Правительства Волгоградской области от 18.10.2013 №566-п создана унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов», функции и полномочия учредителя которой возложены на Комитет ЖКХ.

Устав регоператора в последней редакции утвержден приказом Комитета ЖКХ Волгоградской области от 24.07.2015 №102-п.

В соответствии с требованиями ст. 180 ЖК РФ регоператор вправе открыть счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч.2 ст.176 ЖК РФ, а также требованиям, установленным Правительством РФ, и отобраны им по результатам конкурса, Порядок проведения которого утвержден [постановлением](#sub_0) Правительства Волгоградской области от 22.09.2014 №538-п.

Конкурсной комиссией в составе 8 человек рассмотрены заявки от 10 претендентов, врезультате рассмотрения которых конкурсной комиссией к участию в конкурсе допущена одна кредитная организация – ОАО «Сбербанк России». Решением Комиссии поручено УНО «Региональный фонд капитального ремонта МКД» заключить договор специального счета с ОАО «Сбербанк России», как единственным лицом, допущенным к участию в конкурсе.

В соответствии с заключенным с ОАО «Сбербанк России» договором от 30.10.2014 №8 начисление процентов на среднемесячный остаток по счетам регоператора установлено в размере 5,5%, начисление процентов на неснижаемый остаток, сроком на 31 день по счетам регоператора – 8 процентов. При этом сумма неснижаемого остатка, период размещения средств, а также порядок выплаты процентов, согласно п. 3.14 договора устанавливаются дополнительными соглашениями к договору ежемесячно.

Анализ утверждения неснижаемого остатка на «котловом» счете регоператора за весь период показал, что неснижаемый остаток предлагался регоператором и утверждался банком, начиная с января 2015 года.

***Регоператором до 31.12.2014 нарушались условия договора от 30.10.2014 №8 со Сбербанком в части установления ежемесячного утверждения неснижаемого остатка на «котловом» счете.***

Остаток свободных средств на счете сверх установленного регоператором неснижаемого остатка изменялся от 44,0 млн. руб. до 275,0 млн. рублей. В результате проверки информации, предоставленной ОАО «Сбербанк РФ» о размере начислений на остаток средств на «котловом» счете регоператора за период с 01.01.2015 по 01.07.2016, нарушений не установлено.

Среднемесячный остаток средств на счете, счетах регоператора увеличился на 01.07.2016 до 1798,9 млн. рублей. Следует отметить, что размещение свободных средств фонда капитального ремонта на депозитных счетах банков (при ставке 8% годовых) предоставило бы возможность получить дополнительный доход в фонд капитального ремонта.

По состоянию на 01.10.2016 на «котловой» счет поступило **2360,6 млн. руб**., в том числе:

-взносы на капитальный ремонт – 2248,3 млн. руб.;

-проценты, начисленные банком – 112,2 млн. руб.;

-пеня за просрочку платежей в Фонд –0,03 млн. рублей.

Всего за период с октября 2014 года по октябрь 2016 года израсходовано **862,6 млн. руб**., или 36,5% от общего поступления средств на «котловой» счет регоператора, из них направлено на оплату:

-проектных работ и экспертизы – 83,1 млн. руб.;

-строительных работ и строительного контроля – 779,5 млн. рублей.

Остаток денежных средств в «котле» на 01.10.2016 составил **1498,0 млн. рублей**.

В соответствии с ч.3 ст.170 ЖК РФ по состоянию на 13.07.2016 собственники 311 МКД на территории Волгоградской области приняли решение о формировании фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальных счетах, владельцем которых является регоператор, при этом решением общего собрания собственников МКД определен банк, в котором регоператором открыт специальный счет МКД:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Наименование банка*** | ***Количество открытых спецсчетов*** | ***Наименование банка*** | ***Количество открытых спецсчетов*** |
| ОАО «Промсвязьбанк» | 1 | ОАО «Россельхозбанк» | 7 |
| ОАО «Газпромбанк» | 2 | ОАО «Банк ВТБ» | 10 |
| ОАО «Московский Индустриал. банк» | 4 | ОАО «Сбербанк России» | 287 |
| **ВСЕГО** | | | **311** |

Кроме того, собственниками 639 МКД принято решение о формировании фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальных счетах, владельцем которых является регоператор, при этом решением общего собрания собственников МКД банк не определен, в связи с чем по решению регоператора спецсчета открыты в ОАО «Сбербанк России».

По состоянию на 01.10.2016 на специальные счета поступило **320,0 млн. руб**., в том числе:

-взносы на капитальный ремонт – 309,5 млн. руб.;

-проценты, начисленные банком – 10,5 млн. рублей.

Всего за период с октября 2014 года по октябрь 2016 года израсходовано **0,4 млн.** руб., или 0,1% от общего поступления средств на специальные счета, владельцем которых является регоператор, направлено на оплату проектных работ и строительных работ и строительного контроля.

Остаток средств на спецсчетах, владельцем которых является регоператор, составил **319,6 млн. рублей**.

***Таким образом, всего за период с 2014 по 01.10.2016 года на счет, счета регионального оператора поступило 2 680,6 млн. руб. (в том числе взносов на проведение капитального ремонта 2 557,8 млн. руб.), израсходовано 863,0 млн. руб., или 32,2% поступивших средств. По состоянию на 01.10.2016 остаток фонда капитального ремонта на счете, счетах регоператора сформирован составил 1 817,6 млн. рублей.***

*Начисление регоператором взносов на капитальный ремонт*

В соответствии с п.1,2 ст.24 Закона №174-ОД (в редакциях, действовавших до 01.01.2016) собственники, формирующие фонд капремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капремонта и об организации его проведения.

С 01.01.2016 обязанность по заключению договоров исключена из Закона №174-ОД, в настоящее время региональный оператор заключает договоры о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта только с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (далее - контрагенты), а также с гражданами, в случае поступления от них такого заявления.

В соответствии со ст.4 Закона №174-ОД (в ред. от 21.02.2014) начисления взносов на капремонт производятся региональным оператором с октября 2014 года по лицевым счетам собственников помещений в МКД, открытых регоператором на основании данных Программы №812-п.

При осуществлении деятельности регоператором выявлены многочисленные искажения данных по площади МКД, что привело к необходимости уточнения информации. С этой целью регоператор направлял запросы в ОМСУ и Комитет ЖКХ, который в свою очередь имеет доступ в базу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Отсутствие законодательно закрепленной обязанности органов Росреестра и органов технической инвентаризации по предоставлению регоператору данных о площади и о собственниках помещений в МКД создает серьезные трудности выполнения регоператором обязательств по начислению взносов***.***

В ходе проверки проведен анализ начислений регоператором взносов за июль 2016 года для чего из домов, включенных в Программу №812-п, исключены МКД формирующие фонд капремонта на спецсчетах, владельцами которых являются ТСЖ, ЖСК и УК. В соответствии с законодательством в оставшихся МКД собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на «котловом» счете или специальных счетах, владельцем которых является регоператор.

Проверка показала, что по 21 МКД начисления взносов не производятся ни регоператором, ни другими владельцами спецсчетов, в результате чего ***финансовые резервы начислений фонда капремонта за период с октября 2014 по июль 2016 года составили 1205,6 тыс. рублей.***

В ходе проверки регоператором произведено начисление в фонд капремонта по 6 МКД на 243,9 тыс.рублей.

По 9 МКДобщей площадью 19510,4 кв.м, включенным в перечень МКД, утвержденный постановлением администрации Волгограда от 01.08.2014 № 918 «О формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении МКД, собственники помещений в которых в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован» регоператор, ссылаясь на информацию о перечислении собственниками этих домов взносов на капитальный ремонт на спецсчета, владельцами которых являются ТСЖ, ЖСК, УК, начисления взносов не производил. По данным встречной проверки в Госжилнадзоре установлено, что информация о спецсчетах ТСЖ, ЖСК и УК по указанным домам в реестре спецсчетов отсутствует, ***резервы начислений фонда*** ***за период с октября 2014 по июль 2016 года составили 2171,5 тыс.рублей.***

В ходе проверки регоператором произведено начисление по 1 МКД на 335,5 тыс.рублей.

По МКД по адресу г.Волгоград, пр-кт им. маршала Советского Союза Г.К.Жукова, д. 181, регоператором не производится начисление взносов ввиду того, что согласно письму департамента ЖКХ г.Волгограда дом не является жилым. При этом срок ремонта дома установлен Программой на 2019 год. МКД подлежит исключению из Программы №812-П.

Проверкой установлены случаи, когда один и тот же МКД имеет двойной адрес. Так, МКД по проспекту Ленина, д. 37 также имеет адрес ул. Пражская, д.10. В то же время в адресном перечне Программы №812-п МКД учтен дважды, один в ремонте 2014 года, другой в ремонте 2017 года. Оба адреса включены в постановление Волгограда №918 о формировании фонда капремонта на общем счете регоператора, при этом начисления регоператором производятся только по адресу: ул. Пражская, д.10.

Согласно краткосрочному плану на 2014 год капремонт произведен по адресу: проспект Ленина, д.37, работы по ремонту кровли и фасада указанного дома по данным актов КС-2 по состоянию на 25.07.2016 выполнены в полном объеме на общую сумму 4632,0 тыс.рублей.

По мнению КСП, необходимо внесение соответствующих изменений в Программу №812-п.

Проверкой установлено, что регоператором с июля 2015 года по настоящее время предоставлены рассрочки по 562 заявлениям собственников.

Учитывая разъяснения Минстроя РФ (письмо от 07.2014 № 12315-АЧ/04), поскольку фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, который отвечает, в том числе за учет фонда капитального ремонта, он наделен правом взыскивать задолженность, в том числе путем предоставления рассрочки.

В соответствии со ст. 3 Закона № 174-ОД «обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот МКД, а в случае введения МКД в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении одного года с даты включения данного МКД в региональную программу капитального ремонта.

МКД по адресу: г.Волжский, ул.Мира, д.131 включен в Программу №812-п в 2011 году, при этом в эксплуатацию был сдан только первый подъезд дома (площадью 6544,1 кв.м.). 2-ая очередь (площадью 13657,3 кв.м.) введена в эксплуатацию 30.03.2015 года.

Поэтапное (поподъездное) введение дома в эксплуатацию не учтено указанной выше нормой областного закона. Однако это существенным образом влияет на момент возникновения права собственности на помещение в таком доме, и соответственно на момент возникновения обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт, что в свою очередь ставит в неравное положение собственников такого МКД.

Так, если в отношении собственников помещений первого подъезда в полном объеме действует норма, содержащаяся в ст. 3 Закона № 174-ОД, то в отношении собственников помещений второго и последующих подъездов данная норма уже не действует – подъезды сданы по истечении года с даты включения данного дома в региональную программу, также в отношении них не действует отсрочка по уплате взносов, установленная в п. 1 ст. 3 Закона № 174-ОД.

Следовательно, у собственников помещений второго и последующих подъездов обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла с момента возникновения права собственности на помещения.

Вместе с этим такой подход к определению момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, поэтапно вводимого в эксплуатацию, приводит к нарушению принципа равноправия граждан, установленного в ст. 19 Конституции РФ.

По мнению КСП, решение сложившейся ситуации возможно ***путем внесения соответствующих изменений в Закон № 174-ОД***.

С октября 2014 года регоператором дома, утратившие статус общежития, введены в базу для начисления взносов исходя из площади жилых помещений, находящихся в собственности граждан, и доли собственника в праве общей собственности на общее имущество. Однако с марта 2015 года, согласно рекомендациям Госжилнадзора, регоператор уменьшил базу по 41 МКД г.Волгограда, сделав перерасчеты взносов только на площадь жилого помещения.

По мнению КСП, перерасчет взносов произведен регоператором необосновано, поскольку согласно части 5 статьи 15 ЖК РФ «...общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении…».

Поскольку каких-либо изъятий из указанных выше правил в отношении МКД, ранее имевших статус общежитий, действующее законодательство не содержит, обоснован вывод: базой для начисления взносов на капитальный ремонт являются площади жилых помещений, находящихся в собственности граждан, и доля собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Аналогичная позиция изложена в разъяснениях Министерства строительства и ЖКХ РФ от 14.10.2016 №35752-ОГ/04.

***В результате принятого решения и необоснованно произведенного перерасчета резервы начислений фонда капитального ремонта составили 1138,3 тыс. рублей.***

Решения ОМСУ, принимаемые в отношении признания МКД аварийными, являются основанием для исключения МКД из Программы №812-п и соответственно прекращения начислений взносов на капитальный ремонт. После отмены решений, например, по МКД по пр-ту Ленина, д.89, ул. Поддубного, д.22 в г. Волгограде, обязанность по уплате взносов возникает у собственников через 8 месяцев после включения дома в Программу, т. е. с 01.07.2015. При этом регоператором в нарушение ст.4 Закона №174-ОД произведен расчет взносов собственниками указанных МКД начиная с октября 2014 года.

*Начисление взносов на капитальный ремонт по юридическим лицам, собственникам помещений*

По состоянию на сентябрь 2016 года регоператором производятся начисления по 434 юридическим лицам, из них с 381 юрлицами регоператором заключены договоры о формировании фонда капремонта на счете регоператора, по 53 юрлицам~~и~~ начисления производятся, но договоры не заключены.

Проверкой установлены случаи отсутствия начислений по МКД, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности:

-Суровикинский район, х. Новомаксимовский, км. 264, д. 36 и 39;

-Котовский район, ст. Лапшинская, ул. Мира, д. 4. В ходе проверки (в августе 2016 года), дом загружен в базу данных регоператора согласно письму администрации Лапшинского сельского поселени.

***Резервы начислений фонда капремонта по данным трем домам на 01.07.2016 составили 56,7 тыс.рублей***.

По МКД по адресу: г. Волгоград, п. Гумрак, д.4, находящемуся в собственности Минобороны РФ, не производятся начисления ввиду того, что ФГКУ «Северо-кавказское территориальное управление имущественных отношений», которому данный дом передан в оперативное управление, не заключает с регоператором договор о формировании фонда капремонта и не представляет данные о площади помещений, ссылаясь на отсутствие полномочий.

***Резервы начислений фонда капремонта на 01.07.2016 по данному дому составили 41,5 тыс.рублей****.*

На основании информации, полученной из ОМС, по 32 комнатам МКД по адресу: г.Волгоград, ул. 2-ая Штурманская, д.19 регоператором производилось начисление взносов гражданам, при этом собственником вышеуказанных комнат является ООО «Гостиница-ВолгоДон», в связи с чем, регоператором в сентябре 2016 года были закрыты начисления по гражданам с перерасчетом (снятием) за период с октября 2014 года по август 2016 года.

В ходе проверки (в августе 2016 года) регоператором предъявлена претензия ООО «Гостиница-ВолгоДон» на оплату задолженности по взносам за период с октября 2014 по июль 2016 ***на сумму 65,6 тыс. руб.,*** задолженность не взыскана.

Анализ поступлений взносов за помещения, собственниками которых являются юридические лица, в том числе государственные и муниципальные учреждения, показал, что процент оплаты взносов контрагентами составляет 38,2 процента.

Информация по видам контрагентов приведена в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Контрагенты*** | ***Общая площадь жилых и нежилых помещений (м2)*** | ***Начисление за период с октября 2014 по август 2016 с учетом перерасчетов***  ***(тыс. руб.)*** | ***Оплата по 15.09.2016*** | ***Задолженность*** | ***Процент оплаты*** |
| Государственные учреждения РФ | 68 918 | 8 271,1 | 2 178,7 | 6 092,4 | 26,3 |
| Государственные учреждения Волгоградской области | 90 049 | 9 182,8 | 6 329,3 | 2 853,5 | 68,9 |
| ОМСУ Волгоградской области | 1 620 560 | 211 367,5 | 76 025,8 | 135 341,7 | 36,0 |
| Муниципальные учреждения Волгоградской области | 18 856 | 1 670,8 | 896,3 | 774,5 | 53,6 |
| Прочие юридические лица | 111 250 | 13 349,3 | 7 633,7 | 5 715,6 | 57,2 |
| **ИТОГО** | **1 909 633** | **243 841,5** | **93 063,8** | **150 777,7** | **38,2** |

***По государственным учреждениям РФ*** сложился наименьший процент оплаты взносов (26,3 процента). Из 40 госучреждений РФ 17 ни разу не оплатили взносы, из них 11 учреждений относятся к Министерству обороны, договор на оплату взносов на 01.10.2016 с которым не заключен, задолженность составляет ***4250,2 тыс.рублей.***

Кроме того, отсутствуют платежи по госучреждениям:

-Управлению Судебного департамента в Волгоградской области ***-188,9 тыс.руб.***;

-Главному управлению МВД России ***– 167,2 тыс.руб.;***

-Главному управлению Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Волгоградской области ***– 506,1 тыс.руб.;***

-Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области - ***317,6 тыс.руб.;***

-Центру социальной связи и информации Федеральной службы охраны РФ в Волгоградской области – ***17,0 тыс.руб.;***

-Южному региональному центру по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий области – ***4,2 тыс.рублей.***

***ОМСУ Волгоградской области*** также имеют невысокий процент оплаты (36%), из 162 ОМСУ, по которым ведется начисление, нулевой процент оплаты сложился по:

- ***6 администрациям сельских поселений*** Волгоградской области (далее – с/п):

-Миусовского с/п Даниловского района- 85,6 тыс.руб.;

-Клетского с/п Среднеахтубинского района - 37,6 тыс.руб.;

-Голубинского с/п Калачевского района – 12,3 тыс.руб.;

-Новинского с/п Жирновского района - 33,4 тыс.руб.;

-Клетского с/п Клетского района –. 9,1 тыс.руб.;

-Зимняцкого с/п Серафимовичского района – 5,4 тыс.руб.;

-Лапшинского с/п Котовского района – 16,4 тыс.руб.;

- ***2 администрациям муниципальных районов***

***-***Клетского района – 78,8 тыс.руб.;

-Среднеахтубинского района – 34,5 тыс.рублей.

Регоператором в марте 2016 года направлены претензии администрациям Клетского и Среднеахтубинского районов с требованием в течение 10 дней погасить задолженность по взносам. Однако до настоящего времени задолженность не погашена, иск в Арбитражный суд регоператором не предъявлен.

***Из 76 госучреждений Волгоградской области*** ***17*** (в основном это учреждения здравоохранения и социального обслуживания) не уплачивают взносы. Наиболее значительные суммы задолженности имеют следующие:

ГКУ Волгоградской области «Управление капитального строительства» -1262,0 тыс.руб.;

ГБУЗ «Городская детская больница» г.Волжский - 302,2 тыс.руб.;

ГБУЗ «Городищенская центральная районная больница» - 197,7 тыс.руб.;

ГБУЗ «Поликлиника №4» г.Волгограда - 141,5 тыс.рублей.

Общая сумма задолженности по 17 учреждениям, имеющим нулевой процент оплаты, составила ***2278,3 тыс.рублей***.

***Из 40 муниципальных учреждений Волгоградской области*** не уплачивают взносы 16 учреждений, среди которыхдетские сады и учреждения культуры, администрация Кировского района Волгограда, Департамент муниципального имущества администрации Волгограда, МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство», МБУ «Центр по физической культуре, спорту и туризму», «МУП «Городские вести». Общая задолженность по 16 муниципальным учреждениям Волгоградской области составила ***535,8 тыс.рублей***.

Информация о площади помещений, задолженности по взносам на капремонт и проценту оплаты по городским округам Волгоградской области с учетом задолженности муниципальных учреждений составила 131,4 млн. руб. (оплата 30,9%) и представлена в приложении № 6.

Информация о площади помещений, задолженности по взносам и процентам оплаты по остальным муниципальным образованиям (за исключением городских округов) по данным регоператора по состоянию на 15.09.2016 составила 4,75 млн. руб. (оплата 79,1%) и представлена в приложении №7.

Иски в суд на взыскание задолженности подаются регоператором только в случаях полного отсутствия оплаты взносов по причине ограниченности ассигнований на оплату госпошлины, которая составляет 200 руб. за одно заявление о вынесении судебного приказа (по физическим лицам) и 4 процента от суммы иска, но не менее 400 руб. при подаче иска имущественного характера (по юридическим лицам).

Ассигнования на оплату госпошлины на 2016 год первоначально составляли 1190,0 тыс. руб., однако из-за перемещения ассигнований на другие статьи расходов по состоянию на 01.07.2016 план составил 50,0 тыс.рублей. При этом задолженность по платежам в фонд капитального ремонта на 01.10.2016 года составляет около 1 млрд. рублей.

*Реализация краткосрочных планов*

**Краткосрочный план 2014 года**

К[раткосрочный план](#sub_1000) реализации региональной программы на 2014 год утвержден постановлением Правительства Волгоградской области от 03.10.2014 №545-п со сроком завершения декабрь 2015 года.

Изменения в Краткосрочный план 2014 года вносились три раза, при этом перечень домов, в которых планировалось проведение капитального ремонта, и общий объем финансирования не изменились:

( тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование*** | ***Количество МКД*** | ***Общая площадь жилых помещений*** | ***Объем финансирования*** | | | | |
| ***Всего*** | ***в том числе по источникам*** | | | |
| ***Фонд*** | ***областной*** | ***местный*** | ***средства собственников*** |
| 1 | Город Волгоград | 19 | 105 720,15 | 224 665,34 | 119 648,62 | 25 728,02 | 77 184,04 | 2 104,66 |
| 2 | Г.п. Суровикино | 6 | 6 669,10 | 5 904,84 | 3 100,34 | 666,67 | 2 000,00 | 137,83 |
| 3 | Город Урюпинск | 9 | 17 887,26 | 18 883,77 | 9 919,60 | 2 133,00 | 6 399,03 | 432,14 |
|  | **ВСЕГО** | **34** | **130 276,51** | **249 453,95** | **132 668,56** | **28 527,69** | **85 583,07** | **2 674,63** |

В сравнении с первоначальной редакцией изменениями введены новые виды работ: разработка проектной документации, осуществление строительного контроля, и по г.Волгограду – проведение государственной экспертизы проектов.

С целью получения средств финансовой поддержки из бюджетов всех уровней регоператором с Комитетом ЖКХ заключены соглашения о предоставлении субсидий на проведение капитального ремонта МКД в рамках реализации Краткосрочного плана 2014 года.

Отчет о выполнении Краткосрочного плана 2014 года утвержден [постановлением](#sub_0) Администрации Волгоградской области от 08.02.2016 №44-п «О выполнении краткосрочного плана реализации региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области», утвержденной постановлением Правительства Волгоградской области от 31 декабря 2013 г. N 812-п, на 2014 год, утвержденного постановлением Правительства Волгоградской области от 03 октября 2014 г. N 545-п» (далее Постановление №44-п).

В соответствии с Постановлением №44-п объемы финансирования полностью соответствуют назначениям, предусмотренным Краткосрочным планом на 2014 год, т.е. Краткосрочный план 2014 года исполнен полностью.

Как показала проверка, по состоянию на 01.07.2016 на счет регионального оператора поступило из бюджетов всех уровней 246779,3 тыс. руб., что соответствует бюджетным назначениям, предусмотренным Краткосрочным планом 2014 года и отчету, утвержденному Постановлением №44-п. За счет средств собственников на финансирование Краткосрочного плана 2014 года направлено 2674,6 тыс. рублей.

Общая стоимость работ по капитальному ремонту 34 МКД согласно заключенным договорам с подрядчиками работ составила 229891,42 тыс. руб., или 92,1% от утвержденных Краткосрочным планом 2014 года назначений. По состоянию на 01.07.2016 года объем выполненных строительных работ (включая проектные работы, экспертизу, стройнадзор) составил 176093,7 тыс. руб., или 70,6% от программных назначений и 76,6% от заключенных договоров.

Постановлением Администрации Волгоградской области от 25.07.2016 №400-п в Постановление №44-п внесены изменения, в части перераспределения средств на финансирование капитального ремонта между МКД, включенными в краткосрочный план 2014 года.

# Решением Правления государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» (далее Фонд) от 02.08.2016 №688 в связи с представлением отчета о выполнении Краткосрочного плана 2014 года, утвержденного постановлением Администрации Волгоградской области от 25.07.2016 №400-п, Фонд признал устраненным допущенное Волгоградской областью нарушение п.4.1 ст.23 Федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» (незавершение в срок до 31.12.2015 мероприятий по капитальному ремонту МКД, включенных в Краткосрочный план 2014 года).

По данным проведенной проверки **на 02.08.2016** работы по капитальному ремонту завершены только по 8 МКД г.Волгограда, всем 6-ти домам г.п.Суровикино и 3-м МКД г.Урюпинск. По остальным 17 МКД, в том числе и по МКД с перенесенным сроком окончания, акты выполненных работ в бухгалтерии регоператора отсутствуют.

По данным бухгалтерского учета регоператора по состоянию на 02.08.2016 стоимость выполненных работ по капитальному ремонту МКД составила 228039,1тыс. руб., или 91,4 % от отчетных данных постановления №400-п, в том числе по муниципальным образованиям:

-г.Волгоград – 204932,75 тыс. руб., или 91,2%;

-г.п.Суровикино – 5905,0 тыс. руб., или 100%;

-г.Урюпинск – 17201,57 тыс. руб., или 91,1 процента.

По состоянию **на 02.08.2016** на оплату выполненных работ направлено 197288,4 тыс. руб., или 79% от поступивших средств, т. е. почти 21% поступивших средств, или 52165,6 тыс. руб. не использовано регоператором.

***Таким образом, по состоянию на 02.08.2016 Краткосрочный план 2014 года в части использования средств не выполнен, показатели отчета о выполнении плана, утвержденные постановлением №400-п, не соответствуют действительным данным по реализации Краткосрочного плана 2014 года.***

По информации регоператора по состоянию на 01.10.2016 на счете находится остаток неосвоенных средств в размере 5229,3 тыс. руб., в том числе:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Показатели*** | ***Стоимость капитального ремонта*** | | | | |
| ***Всего*** | ***в том числе*** | | | |
| ***ГК Фонд*** | ***областной бюджет*** | ***местные бюджеты*** | ***собственники помещений*** |
| Предусмотрено Программой №545-п на 2014 год | 249 454,0 | 132 668,6 | 28 527,7 | 85 583,1 | 2674,6 |
| Перечислено регоператору | 249 454,0 | 132 668,6 | 28 527,7 | 85 583,1 | 2674,6 |
| Фактически оплачено подрядным организациям | 238 925,9 | 127 106,2 | 27 331,6 | 81 832,5 | 2655,5 |
| Возвращена экономия субсидии в бюджет | 5 298,8 | 2 848,6 | 612,5 | 1 837,6 | 0,0 |
| Остаток на счете регоператора (Кт задолженность) | 5 229,3 | 2 713,7 | 583,5 | 1 912,9 | 19,1 |

Анализ объемов утвержденных средств на финансирование капитального ремонта домов, включенных в Краткосрочный план на 2014 год и соответствующих назначений, утвержденных программой №812-п, показал, что все МКД, включенные в Краткосрочный план 2014 года, учтены Программой №812-п. Однако, Краткосрочным планом 2014 года предусмотрено исполнение отдельных видов ремонтных работ из перечня видов работ, включенных в соответствии с п.1 ст.17 Закона №174-ОД в Программу №812-п. Всего по 34 МКД Краткосрочным планом 2014 года предусмотрено выполнение 41,3% объема работ от предусмотренного Программой №812-п, в том числе по г.Суровикино – 30,8%, г.Волгограду – 42%, г.Урюпинску – 38,6 процента.

При этом согласно расчету, произведенному исходя из утвержденного минимального взноса на капитальный ремонт в размере 5,06 руб./м2 в 2014 и 2015 годах и 5,90 руб./м2 в 2016 и последующих годах, размер фонда капитального ремонта за 30 лет по 34 МКД, ремонтируемым по Программе 2014 года, составит 351199,7 тыс. руб., или условно использован на капитальный ремонт МКД по краткосрочному плану 2014 года на 71 процент.

***Таким образом, выполнение работ по капитальному ремонту в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включенному в Программу №812-п, при отсутствии бюджетного софинансирования невозможно из-за отсутствия средств в фонде капитального ремонта на их оплату.***

Несмотря на то, что проведение работ по капитальному ремонту на 34 МКД, включенных в Краткосрочный план 2014 года, осуществляется только частично (41,3% от необходимого объема), проведение капитального ремонта этих домов по оставшимся видам работ Программой №812-п не предусмотрено, что ***является нарушением ч.2 ст. 166 ЖК РФ, предусматривающей проведение капитального ремонта общего имущества МКД*** в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**Краткосрочный план 2015 года**

[Краткосрочный план](#sub_1000) реализации региональной программы на 2015 год утвержден постановлением Правительства Волгоградской области от 29.06.2015 №348-п, изменения в который вносились три раза.

В связи с передачей полномочий по утверждению краткосрочных планов, Комитетом ЖКХ издан приказ от 19.04.2016 №105-ОД об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы №812-п на 2015 год. В свою очередь в данный приказ, утвержденный Комитетом ЖКХ в 2016 году, изменения внесены четыре раза (последнее 06.09.2016).

Общая стоимость капитального ремонта 282 МКД в 36 муниципальных образованиях (6 городских округах и 30 муниципальных районах) утверждена только за счет средств собственников МКД в размере 1064,4 млн. руб., или на 61,96 млн. руб., больше первоначально утвержденного объема.

В результате внесенных изменений структура капитального ремонта по видам работ сложилась следующим образом:

(руб.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Вид работ капитального ремонта*** | ***Стоимость ремонта*** | ***Удельный вес вида работ (%)*** |
| Стоимость капитального ремонта многоквартирного дома | **1 064 381,27** | **100,0** |
| ремонт внутридомовых инженерных систем | 190 227,46 | 17,9 |
| ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю | 412 004,84 | 38,7 |
| ремонт подвальных помещений | 12 957,76 | 1,2 |
| ремонт фасадов, в том числе ремонт и замена балконов | 382 966,55 | 36,0 |
| разработка проектной документации | 38 550,41 | 3,6 |
| проведение государственной экспертизы проекта | 6 209,20 | 0,6 |
| осуществление строительного контроля | 21 465,05 | 2,0 |

Наибольшую долю в объеме работ по капитальному ремонту МКД занимают виды работ «ремонт крыши» и «ремонт фасадов», которая составила почти 75 % всех работ. Расходы на изготовление проектов, проведение их экспертизы и строительный контроль составляют 66224,66 тыс. руб., или 6,2% от общей стоимости работ по капитальному ремонту.

Адресный перечень МКД краткосрочного плана 2015 года (последняя редакция) соответствует адресному перечню МКД, утвержденному Программой №812-п в последней редакции.

**По состоянию на 01.10.2016** общая стоимость выполненных работ по проведению капитального ремонта домов в рамках реализации краткосрочного плана 2015 года составила 371 006,8 тыс. руб. (на 01.07.2016 – 254 774,11 тыс. руб., рост 47%), или **34,9%** от объема работ, предусмотренного краткосрочным планом 2015 года, в разрезе видов работ выполнение и оплата выполненных работ приведены в таблице:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Вид работ*** | ***Заключено договоров*** | | ***Выполнение\**** | ***Оплата*** | ***Задолженность*** | |
| ***К-во*** | ***сумма*** | ***Кт*** | ***Дт*** |
| Изготовление проектно-сметной документации | 323 | 42 058,5 | 35 772,1 | 35 456,6 | -315,5 |  |
| Экспертиза | 68 | 6 114,5 | 6 114,6 | 5 844,7 | -269,9 |  |
| Ремонтно- строительные работы | 167 | 848 572,2 | 325 220,2 | 435 491,0 |  | 110270,8 |
| Стройконтроль | 267 | 16 026,4 | 3 899,9 | 3 521,1 | -378,8 | 0,0 |
| **ВСЕГО:** |  | **912 771,5** | **371 006,8** | **480 313,5** | **-964,2** | **110270,8** |

*\*- в графе «Выполнение» отражены суммы представленных актов выполненных работ на 17.10.2016. По условиям договоров на выполнение работ по СМР акты выполненных работ находятся на проверке до 30 дней.*

Подрядчикам строительства перечислены средства в размере 480 313,5тыс. руб., или 139,5% от выполненных работ и 52,6% от заключенных договоров.

В результате произведенных расчетов у регионального оператора на 01.10.2016 сложилась кредиторская задолженность перед подрядчиками по выполненным, но не оплаченным работам в размере 964,2 тыс. руб., и дебиторская задолженность в сумме 110270,8 тыс. руб., или 13% от заключенных договоров на СМР (848572,2 тыс. руб.), выданных подрядчикам строительства в виде аванса.

Как показал анализ Программы №812-п (в ред. от 25.02.2016) стоимость комплексного капитального ремонта МКД, включенных в краткосрочный план 2015 года, составила 1470,9 млн. рублей. Стоимость капитального ремонта 282 МКД согласно краткосрочному плану 2015 года утверждена в размере 1064,4 млн. руб., или 72,4% от стоимости комплексного ремонта данных МКД в Программе №812-п.

При этом в краткосрочный план 2015 года включено 27,5% работ по ремонту подвальных помещений и 36,9% стоимости ремонта инженерных коммуникаций. При этом стоимость работ по ремонту фасадов включена практически полностью - 96,5%, работ по ремонту крыши - 84,6 процента.

Выполнение оставшегося объема работ по капитальному ремонту данных МКД Программой №812-п не предусмотрено. Кроме того, Программой №812-п не предусмотрено проведение видов работ по разработке проектной документации, экспертизе проектов, осуществлению строительного контроля за выполненными подрядчиками работами.

Как показал расчет, произведенный исходя из утвержденного минимального размера взноса на капитальный ремонт и площади МКД(326627 м2), включенных в краткосрочный план 2015 года, фонд капитального ремонта по указанным МКД будет сформирован в размере 689,6 млн. руб., что составляет всего 64,8% от стоимости капитального ремонта МКД уже включенных в краткосрочный план 2015 года:

(тыс.руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***Показатели*** | ***Минимальная ставка*** | ***Фонд капитального ремонта*** |
| Площадь помещений всего | 326627 |  |  |
| Количество месяцев | 15 | 5,06 | 24791,0 |
|  | 345 | 5,9 | 664849,4 |
| **ВСЕГО** |  |  | **689640,4** |

Для формирования фонда капитального ремонта по МКД, включенным в краткосрочный план 2015 года, в размере утвержденной стоимости ремонта – 1064,4 млн. руб. размер минимального взноса на капитальный ремонт собственников помещений должен составить не менее 9,2 руб. на 1м2 площади на оставшийся период времени (333 мес.). Для формирования фонда капитального ремонта в размере, утвержденном Программой №812-п (1470,9 млн. руб.), минимальный взнос собственников должен составлять не менее 13,1 руб. без учета инфляции.

**Краткосрочный план капитального ремонта 2016 года**

Постановлением Администрации Волгоградской области от 11.12.2015 №734-п утвержден региональный краткосрочный план капитального ремонта общего имущества МКД на 2016 год, которым предусмотрено отремонтировать 302 МКД в 36 муниципальных образованиях (6 городских округах и 30 муниципальных районах) только за счет средств собственников МКД. Общий объем финансирования краткосрочного плана 2016 года (в редакции на 06.09.2016) предусмотрен в размере 1 490,9 млн. рублей.

Кроме того, в нарушение ч.3 ст.168 ЖК РФ адресный перечень МКД краткосрочного плана капремонта на 2016 год не соответствует адресному перечню МКД, утвержденному Программой №812-п. В краткосрочный план 2016 года включено 10 МКД, не предусмотренных на 2016 год Программой №812-п.

В ходе проведения проверки указанные договоры расторгнуты.

**По состоянию на 01.10.2016** общая стоимость выполненных работ по проведению капитального ремонта домов в рамках реализации краткосрочного плана 2016 года составила 136732,7 тыс. руб. (на 01.07.2016 - 47069,62 тыс. руб., рост в три раза), или **9,2%** от объема работ, предусмотренного краткосрочным планом 2016 года, в разрезе видов работ выполнение и оплата выполненных работ приведены в таблице:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Вид работ*** | ***Заключено договоров*** | | ***Выполнение*** | ***Оплата*** | ***Задолженность*** | |
| ***количество*** | ***сумма*** | ***Кт*** | ***Дт*** |
| Изготовление проектно-сметной документации | 438 | 46 447,0 | 41 683,0 | 41 069,1 | -613,87 |  |
| Экспертиза | 11 | 989,6 | 989,6 | 719,6 | -270,00 |  |
| Строительно-монтажные работы | 171 | 1 096 942,3 | 93 777,7 | 337 949,3 |  | 244 171,6 |
| Стройконтроль | 321 | 19 441,6 | 282,5 | 282,5 |  |  |
| **ВСЕГО:** |  | **1 163 820,5** | **136 732,7** | **380 020,5** | **-883,9** | **244 171,6** |

Подрядчикам строительства перечислены средства в размере 380020,5 тыс. руб., или 280% от выполненных работ и 32,7% от заключенных договоров.

В результате произведенных расчетов у регионального оператора на 01.10.2016 сложилась кредиторская задолженность перед подрядчиками по выполненным, но не оплаченным работам в размере 883,9 тыс. руб., и дебиторская задолженность в сумме 244171,6 тыс. руб., или 22,2% от заключенных договоров на СМР (1163820,5 тыс. руб.), выданных подрядчикам строительства в виде аванса.

Как показал анализ Программы №812-п (в ред. от 25.02.2016) стоимость комплексного капитального ремонта МКД, включенных в краткосрочный план 2016 года (в редакции 06.09.2016), составила 1549,3 млн. рублей. Стоимость капитального ремонта 302 МКД согласно краткосрочному плану 2016 года утверждена в размере 1490,9 млн. руб., или 96,2% от стоимости комплексного ремонта данных МКД в Программе №812-п.

При этом в краткосрочный план 2016 года включено на 14,1% работ по ремонту подвальных помещений больше, чем предусмотрено Программой №812-п, 43,1% работ по ремонту фасадов, 82,7% работ по ремонту крыши.

Выполнение оставшегося объема работ по капитальному ремонту данных МКД Программой №812-п не предусмотрено. Кроме того, Программой №812-п не предусмотрено проведение видов работ по ремонту фасадов здания с усилением ограждающих несущих конструкций (тяжами), разработке проектной документации, экспертизе проектов, осуществлению строительного контроля за выполненными подрядчиками работами. При этом предусмотренные Программой №812-п работы по ремонту и замене лифтового оборудования не предусмотрены краткосрочным планом.

Как показал расчет, произведенный исходя из утвержденного минимального размера взноса на капитальный ремонт и площади МКД, включенных в краткосрочный план 2016 года (площадь помещений в МКД - 351300,18 м2), фонд капитального ремонта по указанным МКД будет сформирован в размере 741,7 млн. руб., что составляет 49,7% от утвержденной стоимости капитального ремонта МКД в краткосрочном плане 2016 года (1490,9 млн. руб.):

(тыс.руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***Показатели*** | ***Минимальная ставка*** | ***Фонд капитального ремонта*** |
| Площадь помещений всего | 351300,18 |  |  |
| Количество месяцев | 15 | 5,06 | 26 663,7 |
|  | 345 | 5,9 | 715 071,5 |
| **ВСЕГО** |  |  | **741 735,2** |

Для формирования фонда капитального ремонта по МКД, включенным в краткосрочный план 2016 года, в размере утвержденной стоимости ремонта – 1490,9 млн. руб. размер минимального взноса на капитальный ремонт собственников помещений должен составить не менее 12,1 руб. на 1м2 площади на оставшийся период времени (333 мес.). Для формирования фонда капитального ремонта в размере, утвержденном Программой №812-п (1549,3 млн. руб.), минимальный взнос собственников должен составлять не менее 12,4 руб. без учета инфляции.

В связи с отсутствием возможности проведения комплексного ремонта МКД в 2014-2016 годах и проведение только отдельных видов ремонта МКД, требуется включение, как минимум, 600 МКД в региональную программу повторно.

Как показал анализ Программы №812-п, тенденция ежегодного увеличения количества МКД приводит к тому, что уже в 2020 году региональная программа предусматривает ремонт 1026 МКД, что в три раза больше плана текущего года и не учитывает повторный ремонт 600 МКД по оставшимся видам ремонтных работ, не выполненных в рамках краткосрочных планов 2014-2016 годов.

**Проверка проведения капитального ремонта**

Законом Волгоградской области от 24.04.2015 № 46-ОД утвержден Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (далее – Закон №46-ОД).

В ходе проверки установлены случаи, когда размер обеспечения исполнения работ по договорам меньше размера аванса, что вызвано отсутствием утвержденного Законом №46-ОД размера обеспечения исполнения договора.

Например, по договору с ООО «Художественный фонд» по ул. Советская д.28 и пр. Ленина д. 25, д. 29, по договору с ООО «Югпромспецмонтаж» по пр. Ленина д.39 и д.23 размер обеспечения исполнения договора составляет 10 % цены договора, а размер аванса – 20 процентов. По договору с ООО «Статус Строй» по ул. Коммунистической д.32 размер обеспечения исполнения договора составляет 5 % цены договора, а размер аванса – 15 процентов.

Установленное п.5 ст. 11 Закона №46-ОД требование обеспечения банковской гарантией исполнения договора на срок, превышающий срок договора не менее чем на 1 месяц, не может быть реализовано, поскольку в договорах, заключаемых регоператором, срок действия не ограничен определенной датой, а установлен моментом полного исполнения обязательств сторон договора. В результате этого банковская гарантия теряет свое назначение, поскольку уже не действует на момент окончания продленного срока договора, и регоператор не имеет возможности воспользоваться банковской гарантией по спорным договорам.

При заключении договоров на СМР регоператор объявляет конкурс, объединяя в один лот выполнение работ по нескольким МКД, что не урегулировано Законом №46-ОД.

Сокращение срока выполнения ремонта относительно установленного конкурсной документацией явилось определяющим критерием при отборе подрядной организации, например, ООО «Техпромсервис». Однако срок действия указанного договора в ходе проведения ремонта МКД по пр-ту Ленина д.2, д.2а, д.5, д.6, ул. Краснознаменская д.6 в дальнейшем неоднократно продлевался, что является нарушением условий отбора подрядной организации, установленных Порядком оценки и сопоставления заявок подрядных организаций, принявших участие в конкурсе по отбору подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным приказом Комитета ЖКХ от 25.05.2015 № 74-ОД.

Кроме того, не представляется возможным проверить соблюдение сроков опубликования на официальном сайте регоператора необходимой конкурсной документации (п.1 ст.8 Закона №46-ОД), поскольку на сайте не регистрируется дата и время размещения информации.

Проверкой проектной документации по МКД, включенным в краткосрочный план 2014 года, финансирование которого осуществлялось с привлечением бюджетных средств, установлено, что в нарушение п.1 Положения о порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансирование строительства, реконструкции, капитального ремонта которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств областного бюджета, утвержденного [постановлением](#sub_0) Администрации Волгоградской области от 13.09.2010 №429-п, ***проверка достоверности определения сметной стоимости работ в размере 175,9 млн. руб. по г. Волгограду не проведена***.

В ходе контрольного мероприятия проведена проверка выполнения работ по капитальному ремонту 17 МКД, в том числе по краткосрочному плану:

-2014 года – 9 МКД, из которых 3 МКД со сроком окончания работ 31.12.2015 и 1 МКД со сроком окончания работ 30.06.2016, не сданы;

-2015 года – 4 МКД, из которых 1 МКД со сроком окончания работ 27.06.2016 не сдан;

-2016 года – 4 МКД, срок окончания работ по которым установлен на 15.10.2016.

Расхождений между принятыми и фактически выполненными объемами работ не установлено.

На 01.10.2016 по 17 МКД из 24 видов работ по 9 работы не сданы, при этом по четырем видам работ срок сдачи работ продлен до конца октября 2016 года. По 5-ти видам срок сдачи работ, установленный договором, подрядчиком не соблюден, из которых 4 вида работ относятся к краткосрочному плану 2014 года со сроком исполнения до 31.12.2015 и на 01.10.2016 не сданы. Однако предъявленные регоператором штрафные санкции к подрядчикам (досудебные претензии) на момент проверки соответственно не взысканы и не оспорены в суде.

Более того, регоператор неустойку не предъявил ни в добровольном, ни в судебном порядке и по сданным с нарушением установленных договорами сроков работам. Например:

* по договорам с ООО «Художественный фонд»:

-по ул. Советская д.28 срок исполнения работ продлен до 31.12.2015, при этом акты выполненных работ подписаны 29.02.2016 или на 60 дней позже;

-по пр. Ленина д. 25, д. 29 срок исполнения работ продлен до 31.12.2015, акты выполненных работ приняты с февраля по апрель 2016 года;

* по договорам с ООО «Югпромспецмонтаж»:

- по ул. Мира д.20, пр-т Ленина д.37 срок продлен до 31.12.2015, акты выполненных работ подписаны с февраля по август 2016;

-по пр. Ленина д. 25, д. 29 срок продлен до 31.12.2015, акты выполненных работ подписаны с февраля по июнь 2016 года.

***Банковская гарантия по вышеназванным договорам просрочена, иски в суд на взыскание неустойки за несоблюдение сроков выполнения ремонтных работ регоператором не направлялись.***

По 12-ти МКД из 17 проверенных в ходе выполнения строительных работ внесены изменения в проектную документацию в части корректировки объемов, стоимости выполненных работ, замены материалов, в значительной степени обусловленные ошибками, допущенными при разработке проектно-сметной документации, что говорит о некачественном исполнении проектной документации и позволяет сделать вывод о неэффективных расходах на ее разработку. Изменение объемов фактически выполненных и принятых регоператором строительных работ приведены в приложении №8.

Окончательная стоимость работ по отдельным их видам колеблется от 84,4% до 154,7% от стоимости данных работ, рассчитанной в утвержденной проектной документации.

***Расходы регоператора на низкокачественные услуги по разработке проектной документации только по 12-ти МКД в размере 2015,7 тыс. руб. можно признать неэффективными, так как это повлекло существенные трудности и увеличение продолжительности строительно-монтажных работ.***

*пр. Металлургов д.6*

Капитальный ремонт МКД по пр. Металлургов д.6 Программой №812-п предусмотрен в 2016 году, стоимость комплексных работ которого утверждена в размере 10 966,1 тыс. рублей.

В соответствии с краткосрочным планом на 2016 год (ред. от 11.12.2015) регоператор сформировал предложение собственникам МКД по пр. Металлургов д.6. о проведении капитального ремонта крыши и фасада на общую сумму 7350,4 тыс. руб., направив его в администрацию г.Волгограда.

В отсутствие собрания собственников МКД по пр. Металлургов №6 принято постановление администрации Волгограда от 31.03.2016 № 442 «О проведении капитального ремонта…» в соответствии с предложением Регоператора на общую сумму 7350,4 тыс. рублей.

Краткосрочным планом 2016 года (ред. 06.09.2016) на капитальный ремонт МКД по пр.Металлургов,6 утверждены средства в размере 7186,6 тыс. рублей.

Регоператором заключен договор с ООО «Новатрансстрой» на капитальный ремонт МКД по пр. Металлургов д.6 стоимостью 3590,5 тыс. руб., в том числе ремонт крыши 934,5 кв.м. на сумму 2748,8 тыс. руб. (2941,5 руб./кв.м.) и ремонт фасада на сумму 841,7 тыс. рублей.

***В нарушение ч.4, ст. 190 ЖК РФ, ст.18 Закона №174-ОД, приказа Комитета ЖКХ ВО от 04.04.2016 № 56-ОД договор на капитальный ремонт МКД по пр. Металлургов д.6 заключен с превышением удельной цены 1 кв.м. ремонта крыши на 289,33 рубля, или на 10 процентов. По результатам приемки выполненных подрядчиком работ регоператором скорректирована сметная стоимость до уровня, не превышающего ограничение.***

Всего по МКД пр. Металлургов, д.6 заключены договоры на сумму 3936,5 тыс. руб. (ПСД, СМР и стройконтроль), что составило 54,8% от средств, предусмотренных краткосрочным планом.

В ходе проведенного осмотра от 09.09.2016 установлены существенные отклонения от проекта, допущенные подрядчиком при производстве работ, строительный контроль за выполнением которых осуществлял ООО «Стройинвест»: выполнено кровельное покрытие – металлочерепица «Монтеррей» толщиной 0,5 мм вместо предусмотренной проектом фальцевой оцинкованной стали с полимерным покрытием толщиной 0,8 мм, обрешетка из доски 40х100 мм. с шагом 200 заменена на доску 25х150 с шагом 300 мм, ограждение кровли восстановлено вместо предусмотренной замены, слуховые окна имеют отличный от проекта размер.

При этом согласованные регоператором изменения в проектно-сметную документацию на проверку не представлены.

***Отсутствие со стороны регоператора должного контроля за исполнением договора подряда на капитальный ремонт МКД по пр.Металлургов, д.6 привело к существенным отклонениям от проекта строительных решений, принятых подрядчиком, а также применение более дешевых материалов, ухудшающих качество капитального ремонта.***

Кроме того, генеральный директор заключил дополнительное соглашение от 08.07.2016 к договору подряда на продление сроков капитального ремонта МКД по пр. Металлургов д.6 до 15.09.2016 по основанию, не предусмотренному п. 2.4 договора об условиях увеличения сроков работ.

Так, в обоснование продления срока капитального ремонта ООО «Новатрансстрой» представил справку Росгидромета Волгоградского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, о том что в период с 16.05.2016 по 30.05.2016 (две недели) на станции Волгоград СХИ зафиксированы осадки в виде дождя с непрерывной продолжительностью в течение 6 дней.

Дополнительным соглашением от 13.09.2016регоператор продлил срок капитального ремонта в МКД по пр. Металлургов д.6 до 15.10.2016 с обоснованием задержки работ ввиду длительного процесса внесения изменений в проектную документацию, чем повторно нарушил п. 2.4 Договора от 12.05.2016.

Отдельные вопросы финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора

Согласно п.3.9 Устава регоператора размер средств, необходимый для обеспечения деятельности регоператора, устанавливается Попечительским советом.

В соответствии с Уставом утверждение финансового плана доходов и расходов относится к исключительным полномочиям Правления регоператора.

*В 2015 и 2016 годах финансовые планы и сметы ФХД и изменения в них утверждены Правлением в отсутствии решения Попечительского совета об общем объеме средств на обеспечение деятельности Фонда, то есть с нарушением требований Устава*.

Средства направляются регоператору учредителем (Комитетом ЖКХ) в виде субсидий из областного бюджета, в размере определенном Законом об областном бюджете на очередной год.

Законами об областном бюджете на соответствующий год утверждены ассигнования на предоставление субсидии регоператору в виде имущественного взноса в размере:

-на 2014 год 28 212,4 тыс. рублей

-на 2015 год 72 671,5 тыс. руб.

-на 2016 год 72 672,5 тыс. рублей.

Порядок определения объема и предоставления субсидии в виде имущественного взноса Волгоградской области некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» утвержден на 2014 год постановлением Администрации Волгоградской области от 11.08.2014 № 416-п (далее постановление №416-п), на 2015 - 2016 годы постановлением Администрации Волгоградской области от 21.04.2015 № 171-п (далее Постановление №171-п).

Проверкой установлено, что в соответствии с соглашением, заключенным Комитетом ЖКХ с регоператором, на 2015 год условиями предоставления субсидии являются:

-наличие утвержденного финансового плана доходов и расходов регоператора на соответствующий год, согласованного с Комитетом ЖКХ (п.5 Постановления № 171-п),

-целевое использование субсидии на финансирование расходов, связанных с реализацией мероприятий, указанных в п. 1.1 Соглашения (в соответствии с финансовым планом доходов и расходов и положениями Постановления №171-п).

Постановлением Администрации Волгоградской области от 28.10.2016 №579-п перечень целевого направления средств дополнен возможностью субсидирования расходов на печать счетов-квитанций для собственников МКД.

Первоначально утвержденная Комитетом ЖКХ штатная численность регоператора составляла 34 единицы, в последующем она увеличена в 2015 году до 54, в 2016 году – до 75 единиц, с утвержденным штатным расписанием фондом оплаты труда в 2014 году – 21139,0 тыс. руб., в 2015 году – 31604,2 тыс. руб., в 2016 году – 42472,0 тыс. рублей.

Утвержденные Правлением финансовые планы доходов и расходов (далее - финплан) исполнены следующим образом:

(тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Период*** | ***Остаток*** | ***План*** | ***Выделено*** | ***Исполнено*** | ***Процент исполнения от*** | |
| ***плана*** | ***финансиро-вания*** |
| 2014 год |  | 28 212 | 16 642,8 | 15 552,2 | 55,1 | 93,4 |
| 2015 год | 1 117,56 | 72 671,5 | 72 671,5 | 73 789,02 | 100 | 100 |
| 2016 год |  | 72 671,5 | 36 253,9\* | 36 173,8\* | 49,8 | 99,8 |

*\* - за первое полугодие 2016 года.*

Утвержденные финпланом расходы 2014 года профинансированы на 59%, что связано с отсутствием финансирования заявок Комитета ЖКХ, а остаток денежных средств в размере 1117,6 тыс. руб. образовался в результате отсутствия доведенных лимитов, в связи с чем на 01.01.2015 у регоператора сложилась кредиторская задолженность в размере 8570,0 тыс. рублей. Задолженность погашена в 2015 году за счет остатка средств и финансирования 2015 года.

Финансирование регоператора в 2015 и 2016 годах произведено в соответствии с утвержденными финпланами, анализ исполнения которых в разрезе статей затрат приведен в приложении №9.

Как показала проверка, расчет планового фонда оплаты труда работников регоператора произведен в пределах ограничения, установленного п.4 Постановления №171-п (33 должностных оклада, утвержденных штатным расписанием в 2015 и 2016 годах), и составил:

-в 2014 году – 9 693,8 тыс. руб. (из расчета 14,9 должностных окладов);

-в 2015 году - 23 163,9 тыс. руб.;

-в 2016 году - 41 813,0 тыс. рублей.

Положением об оплате труда установлены стимулирующие выплаты:

-ежемесячные премии в размере 100% оклада;

-годовая премия в размере 2 окладов (может быть применен коэффициент от 0 до 2);

-материальная помощь в размере 5 окладов;

-выплаты стимулирующего характера за достижения в труде, выполнение особо важных заданий и качества их выполнения в размере 1,5 оклада.

Ежемесячные премии работникам выплачены на основании приказов руководителя, в соответствии с установленными Положением об оплате труда критериями для выплаты премии.

Выплата ежемесячного денежного поощрения и других стимулирующих выплат генеральному директору в соответствии с трудовым договором предусмотрена по результатам деятельности организации на основании приказа работодателя.

При этом согласно п.11 трудового договора работодатель обязан устанавливать целевые показатели эффективности работы руководителя в целях его стимулирования.

В нарушение условий трудового договора Министерством ЖКХ и ТЭК ВО не установлены показатели эффективности работы руководителя.

*Расходы на печать и доставку счетов.*

Договоры с исполнителем услуг по печати счетов-квитанций ООО «Формс Технолоджи» г.Москва заключаются регоператором ежемесячно. Отбор организации проведен на основе анализа коммерческих предложений, представленных также ООО «ИВЦ ЖКХ Красноармейского района» и ООО «Расчетно-информационный центр» г. Волгограда, в связи с признанием наименьшей стоимости услуг, предложенной ООО «Формс Технолоджи» г.Москва, услугами которой пользуются еще Фонды капитального ремонта 10 субъектов РФ.

По данным проверки средняя цена печати 1 квитанции сложилась:

-ноябрь 2014 – 1,1 руб.;

-декабрь 2014 – 2,2 руб.;

-2015 год – 1,40 руб.;

-2016 год – 1,41 руб.

Цена на печать долговых квитанций варьировалась от 1,53 до 2,35 руб./ед. Среднее количество квитанций сложилось в 2015 году и первом полугодии 2016 года 535,0 тыс. шт. в месяц, из них порядка 300,0 тыс. шт. в месяц приходится на г. Волгоград, срок изготовления – 72 часа.

В настоящее время доставку платежных документов на территории всей Волгоградской области осуществляет ФГУП «Почта России» в течении 5 рабочих дней.

Стоимость доставки 1 квитанции колеблется от 1,42 руб./ед. по г. Волгограду до 1,65 руб./ед. по г. Камышину, 2,77 руб./ед. по г. Волжскому, 3,33 руб./ед. по г. Котельниково, г. Калач-на-Дону, г. Котово, г. Михайловка, г. Урюпинск, г. Фролово, г. Суровикино и 6,66 руб./ед. на остальной территории Волгоградской области.

Общие расходы регоператора на оплату услуг на печать и доставку квитанций собственникам помещений, формирующих фонд капитального ремонта как в «котле», так и на специальных счетах, владельцем которых является регоператор, составили 39680,5 тыс. руб., в том числе на печать – 14866,9 тыс. руб., доставку – 24813,6 тыс. руб., из них:

-2014 год: печать – 1375,1 тыс. руб., доставку – 1960,1 тыс. руб.;

-2015 год: печать - 8915,2 тыс. руб., доставку – 15072,5 тыс. руб.;

-6 мес. 2016 года: печать – 4576,6 тыс. руб., доставку – 7781,0 тыс. руб.

В соответствии со статьей 5 Закона №174-ОД собственники помещений в МКД, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете регоператора, а также на специальном счете, владельцем которого выбран регоператор, перечисляют взносы на капитальный ремонт на основании отдельных платежных документов, представляемых регоператором.

При этом в соответствии с частью 3.1 ст. 175 ЖК РФ, введенной в действие с 04.07.2015, решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

Согласно разъяснениям Министерства строительства и ЖКХ РФ от 07.07.2014 №12315-АЧ/04 собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете регоператора, несут расходы на выпуск платежных документов.

При этом нормативным правовым актом субъекта РФ может быть установлена обязанность регоператора, являющегося владельцем спецсчета, по выпуску платежных документов. В этом случае должны быть определены источники финансирования соответствующих затрат регоператора.

Действующим на территории Волгоградской области законодательством источник финансирования затрат регоператора по выпуску платежных документов собственникам помещений в МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран регоператор, не определен.

По состоянию на 01.07.2016 2016 из 580040 лицевых счетов, по которым ведется начисление взносов регоператором, открыто 61071 л/с собственникам, формирующим фонд капремонта на спецсчетах регоператора и 518969 л/с - на общем счете (котел). При среднегодовых расходах на печать и доставку квитанций в размере 3 руб. за 1 шт. расходы регоператора, как владельца спецсчетов, за период с 04.07.2015 по 01.10.2016 (за 14 мес.) составят около 2,5 млн. рублей.

***В результате этого, расходы регоператора в размере не менее 2,5 млн. руб. за период 2015 – 6 мес. 2016 года на печать и доставку квитанций собственникам помещений, формирующим фонд капремонта на спецсчетах, владельцем которых является регоператор,*** ***за счет субсидии областного бюджета произведены в нарушение ст. 175 ЖК РФ.***

*Сравнительный анализ деятельности региональных операторов в субъектах РФ.*

Для сравнения показателей исполнения региональных программ капитального ремонта взяты следующие субъекты РФ: Краснодарский край, Ростовская, Саратовская, Астраханская, Владимирская, Нижегородская, Воронежская области. Основные показатели региональных программ представлены в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Наименование*** | ***Красно***  ***дар*** | ***Ростов*** | ***Сара***  ***тов*** | ***Астра***  ***хань*** | ***Влади***  ***мир*** | ***Нижний Новгород*** | ***Воро***  ***неж*** | ***Волгог***  ***рад*** |
| Мин. взнос 2015 | 5,32 | 6,2 | 2,41-6,33 | 4,0 | 6,5 | 6,3 | 6,6 | 5,06 |
| Мин.взнос 2016 | 6,4 | 5,9 |
| МКД в Программе, ед. | 18463 | 18674 | 12503 | 5316 | 11465 | 24333 | 8735 | 10489 |
| Площадь в Программе, млн. кв.м. | 54,3 | 50,3 | 38,68 | 12,3 | 25,56 | 63,87 | 35,38 | 36 |
| Кол-во МКД в «котловом счете», ед. | 17510 | 15287 | 9830 | 4682 | н/д | 22538 | н/д | 9225 |
| МКД со спецсчетами у Регоператора | 788 | 1707 | 1621 | 337 | 1428 | 318 | н/д | 958 |
| **Доля МКД Регоператора в объеме Программы** | **99,1** | **91,0** | **91,6** | **94,4** | н/д | **93,9** | н/д | **97,1** |

Информация по данным бухгалтерской отчетности регоператоров за 2015 год из официального сайта «Реформа ЖКХ» представлена в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Наименование*** | ***Красно***  ***дар*** | ***Ростов*** | ***Сара***  ***тов*** | ***Астра***  ***хань*** | ***Влади***  ***мир*** | ***Нижний Новгород*** | ***Воро***  ***неж*** | ***Волгог***  ***рад*** |
| Процент сборов на 01.01.2016 | 41,3 | 84,6 | 62,7 | 65,6 | 86,60 | 76,6 | 80 | 80,1 |
| **На начало 2016 г.** | **532,7** | **1067** | **257,2** | **121,8** | **1130** | **283,2** | **201,2** | **487,1** |
| **Начислено целевых взносов, нарастающим итогом** | **1473,3** | **2575,2** | **1148,6** | **375,4** | **1608,8** | **2041,1** | **1819,2** | **1971,8** |
| **Всего расходов** | **735,0** | **1349,3** | **169,4** | **90,6** | **1122,2** | **359,3** | **334,4** | **348,1** |
| Расходы на капремонт | 508,6 | 1180,1 | 72,5 | 47 | 1057,3 | 277 | 249,7 | 287,5 |
| Расходы на обеспечение деятельности | 226,4 | 169,15 | 96,9 | 43,6 | 64,9 | 82,3 | 84,7 | 60,6 |
| **Остаток целевых средств** | 1271 | 2292,95 | 1236,4 | 406,6 | 1616,6 | 1965 | 1686 | 2110,8 |

Из диаграммы видно, что собираемость взносов на капитальный ремонт в Волгоградской области составляет 80,1% - одна из высоких в рассматриваемом ряду данных.

Из диаграммы видно, что расходы регоператора Волгоградской области на обеспечение деятельности с учетом масштабов жилищного фонда и объема взносов один из наиболее низких из рассматриваемого ряда регионов.

По информации официального сайта «Реформа ЖКХ» приведены данные о доле выполненных работ краткосрочных планов 2014 и 2015 годов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Наименование*** | ***Красно-***  ***дар*** | ***Ростов*** | ***Саратов*** | ***Астрахань*** | ***Влади-мир*** | ***Нижний Новгород*** | ***Воро-неж*** | ***Волгог-рад*** |
| Всего в планах, ед. | 999 | 2007 | 2196 | 1506 | 1391 | 8508 | 822 | 808 |
| Законтрактовано, ед. | 728 | 1101 | 1615 | 330 | 1226 | 881 | 393 | 808 |
| Выполнено, ед. | 728 | 1101 | 823 | 330 | 1226 | 881 | 393 | 411 |
| **Доля выполнения, %** | **73%** | **55%** | **37%** | **22%** | **88%** | **10%** | **48%** | **51%** |

В рассматриваемом ряду субъектов Волгоградская область с долей исполнения работ на уровне 51,0 % по итогам 2015 занимает среднее положение. Всего по краткосрочным планам 2014 и 2015 годов 1609 работ, из которых в 2015 году заключено договоров на 1007 единиц, в том числе 808 работ со сроком завершения в 2015 году. Учитывая период реализации краткосрочного плана 2015 года до завершения 2016 года, регоператором часть работ распределена на 2016 год, ввиду чего на момент проверки невозможно оценить степень реализации краткосрочного плана 2015 года.

**ВЫВОДЫ**

1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах для жителей Волгоградской области установлена с 01.10.2014, через 8 месяцев после опубликования региональной программы капитального ремонта, раньше г. Санкт-Петербурга, г. Москвы, Воронежской области, одновременно с Астраханской, Белгородской областями и Краснодарским краем.
2. Администрацией Волгоградской области согласно требованиям ЖК РФ выполнены 11 обязательных условий для организации капитального ремонта МКД через созданный для этих целей Фонд капитального ремонта. В тоже время до настоящего времени в области отсутствуют:

-порядок предоставления сведений органами местного самоуправления муниципальных образований в целях формирования Программы №812-п и ее актуализации (ч. 6 ст.168 ЖК РФ и п.2 ст.12 Закона №174-ОД);

-порядок, предусматривающий сроки и основания принятия решений о внесении изменений в регпрограмму (приказ Минстроя России от 29.10.2015 №774/пр);

-порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД в Волгоградской области (ч. 8.3 ЖК РФ и п.2 ст.2 Закона №174-ОД);

-порядок сбора Госжилнадзором сведений от владельцев спецсчетов о поступлении взносов на капремонт и о размере остатка средств на спецсчете (целесообразно по мнению КСП);

-порядок и сроки уведомления ГЖИ владельцев спецсчетов о размере задолженности, а также подтверждения погашения задолженности (целесообразно по мнению КСП).

3. В ходе проведения проверки выявлена необходимость внесения изменений:

-в Закон №174-ОД;

-в методические рекомендации по разработке и утверждению краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Волгоградской области, утвержденные приказом министерства ЖКХ и ТЭК Волгоградской области от 24.09.2014 №144/2-ОД;

-в Программу №812-п в части включения на более поздние периоды МКД, капитальный ремонт которых в рамках реализации краткосрочных планов 2014, 2015 и 2016 годов выполнен частично;

-в постановление Администрации Волгоградской области от 14.09.2015 № 540-п «Об утверждении объема средств, который унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» вправе израсходовать в 2016 году на финансирование региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области».

4. При утверждении минимального взноса ниже необходимой потребности в средствах Программа №812-п обеспечена только на 69,8 процента. Для обеспечения недостатка средств (32881,16 млн. руб.) в оставшиеся 28 лет реализации Программы №812-п, при условии утверждения минимального взноса на уровне 5,90 руб./м2, ежегодная потребность в бюджетной поддержке составляет около 1200 млн. рублей.

Уменьшение необходимой потребности в бюджетном финансировании возможно при условии повышения минимального взноса и доведение его до размера необходимой потребности в средствах на проведение капитального ремонта МКД.

В условиях недостаточности финансовых средств фонда капитального ремонта, Комитетом ЖКХ установлены, а регоператором применяются при оплате выполненных работ предельные размеры стоимости видов работ по капитальному ремонту МКД, установленные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, с учетом средств государственной поддержки ***при фактическом ее отсутствии.***

В результате этого оплата выполненных работ исходя из установленной предельной стоимости приводит к тому, что фонд капитального ремонта, предназначенный для финансирования минимального перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, полностью расходуется на оплату выполненных работ по ***отдельным видам работ из утвержденного минимального перечня видов работ, утвержденного Программой №812-п.***

Данная ситуация может привести к тому, что обеспечение финансирования оставшихся видов работ по данным МКД в дальнейшем будет невозможно в связи отсутствием средств в фонде капитального ремонта.

5. Согласно ст. 20 ЖК РФ полномочие по контролю за формированием фонда капитального ремонта возложено на Госжилнадзор.

За период с 01.10.2014 по 01.10.2016 по данным, представленным в Госжилнадзор владельцами спецсчетов и регоператором, в фонды капитального ремонта на территории Волгоградской области начислено 3828,6 млн. руб., из которых поступило 2851,3 млн. руб., собираемость взносов составила 74,5 процента.

Рост собираемости взносов в 2015 году отмечен по всем анализируемым регионам, максимальное значение достигнто в Республике Татарстан – 96,9% и Ленинградской области – 96,4 процента. Собираемость взносов в Волгоградской области составила 80,1%, что выше Краснодарского края (41,4%), Самарской (60%), Саратовской (62,7%), Астраханской (65,6%), Воронежской областей (80%).

6. На территории Волгоградской области для формирования фондов капитального ремонта МКД создана унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов», функции и полномочия учредителя которой возложены на Комитет ЖКХ.

Формирование фонда капитального ремонта на «котловом» счете регоператора осуществляют собственники 9284 МКД, на специальных счетах, владельцем которых является регоператор, собственники 952 МКД.

Всего за период с 2014 по 01.10.2016 года на счет, счета регионального оператора поступило 2 680,6 млн. руб. (в том числе взносов на проведение капитального ремонта 2 557,8 млн. руб.), израсходовано 863,0 млн. руб., или 32,2% поступивших средств. По состоянию на 01.10.2016 остаток средств фонда капитального ремонта на счете, счетах регоператора составил 1 817,6 млн. рублей.

7. В соответствии с ч.7 ст.168 ЖК РФ в целях реализации региональной программы капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта.

Согласно п.4 ст. 13 Закона №174-ОД краткосрочный план подлежит реализации региональным оператором.

Анализ объемов утвержденных средств на финансирование капитального ремонта домов показал, что:

-все 34 МКД, включенные в краткосрочный план 2014 года, учтены Программой №812-п, однако краткосрочным планом 2014 года предусмотрено выполнение работ стоимостью 249,5 млн. руб., или 41,3% объема работ от программных назначений. При этом размер фонда капитального ремонта по 34 МКД, ремонтируемым по плану 2014 года, за 30 лет составит 351,2 млн. рублей. Выполнение оставшихся 58,7% видов ремонтных работ Программой №812-п не предусмотрено;

-стоимость комплексного капитального ремонта 282 МКД, включенных в краткосрочный план 2015 года, в Программе №812-п составила 1470,9 млн. руб., в краткосрочном плане 2015 года - 1064,4 млн. руб., или 72,4 процента. При этом в краткосрочный план 2015 года включено 27,5% работ по ремонту подвальных помещений и 36,9% стоимости ремонта инженерных коммуникаций. Фонд капитального ремонта по указанным МКД за 30 лет будет сформирован в размере 726,1 млн. руб., что обеспечит финансирование только 68,2% стоимости капитального ремонта МКД, предусмотренных в краткосрочном плане 2015 года;

-стоимость комплексного капитального ремонта МКД, включенных в краткосрочный план 2016 года, в Программе №812-п составила 1549,3 млн. руб., в краткосрочном плане - 1490,9 млн. руб., или 96,2 процента. Фонд капитального ремонта по указанным МКД за 30 лет будет сформирован в размере 741,7 млн. руб., что обеспечит финансирование 49,7% стоимости капитального ремонта МКД, предусмотренных в краткосрочном плане 2016 года.

Таким образом, выполнение работ по капитальному ремонту в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД при отсутствии бюджетного софинансирования или повышения размера минимального взноса невозможно из-за отсутствия средств в фонде капитального ремонта на их оплату.

8. По состоянию на 02.08.2016 Краткосрочный план 2014 года в части использования средств и фактического завершения ремонта 34 МКД не выполнен, показатели отчета о выполнении плана, утвержденные постановлением №400-п, не соответствуют действительным данным по реализации Краткосрочного плана 2014 года.

По информации регоператора по состоянию на 01.10.2016 на счете находится остаток неосвоенных средств в размере 5229,3 тыс. рублей.

9. По состоянию на 01.10.2016 общая стоимость выполненных работ по проведению капитального ремонта домов в рамках реализации краткосрочного плана 2015 года составила 371,0 млн. руб., или 34,9% от объема работ, предусмотренного краткосрочным планом 2015 года.

Подрядчикам строительства перечислены средства в размере 480,3 млн. руб., или 139,5% от выполненных работ и 52,6% от заключенных договоров.

В результате произведенных расчетов у регионального оператора на 01.10.2016 сложилась кредиторская задолженность перед подрядчиками по выполненным, но не оплаченным работам в размере 0,9 млн. руб., и дебиторская задолженность в сумме 110,3 млн. руб., или 13% от заключенных договоров на СМР.

10. По состоянию на 01.10.2016 общая стоимость выполненных работ по проведению капитального ремонта домов в рамках реализации краткосрочного плана 2016 года составила 136,7 млн. руб., или 9,2% от объема работ, предусмотренного краткосрочным планом 2016 года.

Подрядчикам ремонтных работ перечислены средства в размере 380,0 млн. руб., или 280% от выполненных работ и 32,7% от заключенных договоров.

В результате произведенных расчетов у регоператора сложилась кредиторская задолженность в размере 0,9 млн. руб. и дебиторская задолженность 244,2 млн. руб., или 22,2% от заключенных договоров на СМР.

11. По 12-ти МКД из 17 проверенных в ходе выполнения строительных работ внесены изменения проектную документацию в части изменения объемов, замены материалов, корректировки стоимости выполненных работ, в значительной степени обусловленные ошибками, допущенными при разработке проектно-сметной документации и усложняющими строительно-монтажные работы, что говорит о некачественном исполнении проектной документации и позволяет сделать вывод о неэффективных расходах на ее разработку в размере 2,0 млн. рублей.

12. Отсутствие со стороны регоператора должного контроля за исполнением договора подряда на капитальный ремонт МКД по пр.Металлургов, д.6 привело к существенным отклонениям от проекта строительных решений, принятых подрядчиком, а также применению более дешевых материалов, ухудшающих качество капитального ремонта МКД.

13. Первоначально утвержденная Комитетом ЖКХ штатная численность регоператора составляла 34 единицы, в последующем увеличена в 2015 году до 54, в 2016 году – до 75 единиц.

Утвержденные Правлением финансовые планы доходов и расходов исполнены следующим образом:

-в 2014 году при плане 28,2 млн. руб. фактические расходы исполнены на 15,6 млн. руб., или на 55,1%;

-в 2015 году при плане 72,7 млн. руб. фактические расходы составили 73,8 млн. руб., за счет использования остатка 2014 года;

-в 2016 году при плане 72,7 млн. руб. фактические расходы за 6 мес. 2016 года составили 36,2 млн. руб., или 49,8 процента.

14. В соответствии с ч.3.1 ст. 175 ЖК РФ, введенной в действие с 04.07.2015, согласно разъяснениям Министерства строительства и ЖКХ РФ от 07.07.2014 №12315-АЧ/04 собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете регоператора, несут расходы на выпуск платежных документов.

В результате этого, расходы регоператора в размере не менее 2,5 млн. руб. за период 2015 – 6 мес. 2016 года на печать и доставку квитанций собственникам помещений, формирующим фонд капремонта на спецсчетах, владельцем которых является регоператор, за счет субсидии областного бюджета произведены неправомерно.

15. Регоператором в 2014 нарушены условия договора от 30.10.2014 №8 со Сбербанком – в части установления неснижаемого остатка средств на «котловом» счете.

16. В ходе проверки начисления фонда капитального ремонта на 01.07.2016 установлены резервы взносов в размере 156 622,9 тыс. руб., в том числе:

* 1205,6 тыс.руб. по 21 МКД в связи с отсутствием информации начисления взносов не производятся ни регоператором, ни другими владельцами спецсчетов,
* 41,5 тыс.руб. отсутствие начислений по МКД по адресу: г.Волгоград, п.Гумрак, д.4, находящемуся в собственности Минобороны РФ;
* 58,1 тыс.руб. 1 МКД Ильевского сельского поселения, в связи с отсутствием информации о МКД, не выбравших способ формирования фонда капремонта;
* 1107,9 тыс. руб. МКД по ул.Кирова, д.94, собственники помещений которого протоколом собрания от 11.03.2016 оформили решение о формировании фонда капремонта на счете регоператора;
* 2171,5 тыс.руб. по 9 МКД включенным в перечень МКД, утвержденный постановлением администрации Волгограда о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении МКД, однако начисления регоператором не производятся;
* 1138,3 тыс. руб. в результате необоснованно произведенного перерасчета по МКД, утратившим статус общежития,
* 56,7 тыс.руб. отсутствие начислений по МКД, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности (Суровикинский район х. Новомаксимовский, Котовский район, ст. Лапшинская);
* 65,6 тыс. руб. отсутствия начислений по помещениям в МКД г.Волгоград, ул. 2-ая Штурманская, д.19, находящимся в собственности ООО «Гостиница-ВолгоДон»;
* 150 777,7 тыс. руб. задолженность органов власти, в том числе:

**-**Государственные учреждения РФ - 6 092,4 тыс. руб.;

-Государственные учреждения Волгоградской области - 2 853,5 тыс. руб.;

-ОМСУ Волгоградской области - 135 341,7 тыс. руб.;

-Муниципальные учреждения Волгоградской области - 774,5 тыс. руб.;

-Прочие юридические лица - 5 715,6 тыс. рублей.

В ходе проверки регоператором произведено начисление взносов с целью восстановления резервов фонда капремонта на общую сумму 579,4 тыс.рублей.

17. В связи с отсутствием МКД в Программе №812-п выявлено недоначисление взносов в фонды капитального ремонта. При своевременном включении МКД в региональную программу взносы в фонд капитального ремонта увеличились бы на 116 017,3 тыс. руб., в том числе:

* для МКД с износом более 70%, недоначисления за период с 01.10.2016 по 01.10.2016 - ориентировочно 25 884,5 тыс. руб.;
* для 242 МКД, введенных в эксплуатацию после утверждения Программы № 812-п, недоначисления за период с 01.10.2015 по 01.10.2016 - не менее 90132,8 тыс. рублей.

***Аудитор В.В.Подгайнов***