

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОНТРОЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ГУБЕРНАТОРА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Смольного улица, д. 3, лит. А, г. Санкт-Петербург, 191124,
телефон: (812) 539-49-00, kkglo@lenreg.ru, <https://kkglo.lenobl.ru>

Обобщенная информация
по итогам проведения в 2024 году аудита закупок,
осуществлённых некоммерческой организацией «Фонд капитального
ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» в рамках реализации
Региональной программы капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области,
на 2014-2043 годы

г. Санкт-Петербург

13 февраля 2025 года

Контрольным комитетом Губернатора Ленинградской области (далее – Комитет) в соответствии с пунктами 274 - 277 раздела VIII «Аудит и контроль закупок» Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (далее - Положение № 615) и на основании распоряжения Комитета от 21.12.2023 № 209 «Об утверждении плана проведения Контрольным комитетом Губернатора Ленинградской области аудита закупок на 2024 год и плана проведения Контрольным комитетом Губернатора Ленинградской области проверок в рамках осуществления контроля закупок на 2024 год» проведён аудит закупок, осуществлённых некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее – Фонд) в рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы (далее – региональная программа), проверенный период с 01.01.2023 по 31.12.2023 (далее – аудит закупок).

В рамках аудита закупок Комитетом проведен:

1. анализ и оценка исполнения мероприятий Краткосрочного плана реализации в 2023-2025 годах региональной программы (далее – Краткосрочный план) и эффективности расходования средств региональной программы;
2. анализ и оценка результатов закупок, включая исполнение обязательств по договорам о проведении капитального ремонта;
3. анализ соблюдения субъектами контроля требований Положения № 615,
по результатам установлено следующее.

*Анализ и оценка исполнения мероприятий Краткосрочного плана
реализации региональной программы*

Фонд в целях исполнения государственных полномочий по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД).

В целях обеспечения сохранности МКД и улучшения комфортности проживания в них граждан постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 № 508 утверждена региональная программа на 2013-2043 годы, источником финансирования которой являются средства собственников помещений в МКД в виде обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД и средства областного бюджета Ленинградской области в объеме, предусмотренном областным законом об областном бюджете Ленинградской области на соответствующий год и на плановый период.

В соответствии с пунктом 7 статьи 7 областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – Закон № 82-оз) показателями эффективности выполнения региональной программы являются соблюдение сроков, установленных региональной программой, и выполнение предусмотренных региональной программой услуг и(или) работ по капитальному ремонту.

Краткосрочный план утвержден постановлением Правительства Ленинградской области от 29.07.2022 № 534 (с изменениями) и предусматривает завершение всех видов работ в срок до 30.12.2025.

Всего в 2023 году за счет средств собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора, подлежали капитальному ремонту 232 МКД, в том числе 25 МКД, являющихся объектами культурного наследия.

Краткосрочным планом предусмотрено выполнение 863 видов работ, из них 368 проектно-изыскательских работ (далее – ПИР), 495 строительно-монтажных работ (далее - СМР), на общую сумму 5 832,43 млн. руб.

Постановление Правительства Ленинградской области	Включено в Краткосрочный план 2023		Исключено из Краткосрочного плана 2023		Краткосрочный план 2023 (с изменениями)	
	к	к	к	ко	к	кол-
	ол-во МКД	ол-во видов работ	ол-во МКД	л-во видов работ	ол-во МКД	во видов работ
№ 625 от 11.09.2023	257	937	43	74	232	863
№ 192 от 20.03.2024	232	863	-	-	232	863
№ 521 от 31.07.2024	232	863	2	4	230	859

Исключение МКД и видов работ из региональной программы осуществлялось комиссией по установлению необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта, созданной комитетом по

жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области (далее – комиссия), на основании заявлений, представленных Фондом, по следующим основаниям:

- признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;

- сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт (пункт 1 части 4 статьи 168 Жилищного Кодекса Российской Федерации)).

Кроме того, комиссией осуществлялось рассмотрение заявлений, представленных Фондом, о переносе установленного срока капитального ремонта (срока оказания отдельных услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту) на более поздний период (срок) по следующим основаниям:

- запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются (пункт 2 части 4 статьи 168 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

- в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в МКД, и (или) лицом, осуществляющим управление МКД, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в МКД и (или) к строительным конструкциям МКД, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию МКД (пункт 4 части 4 статьи 168 ЖК РФ).

В рамках краткосрочного плана 2023 года капитальный ремонт общего имущества МКД завершен в 229 МКД (98,7% от предусмотренных краткосрочным планом), выполнено 853 вида работ (368-ПИР, 485- СМР) 99,3% от запланированных, в том числе 94 вида работ в МКД, являющихся объектами культурного наследия (далее – МКД ОКН). Стоимость выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества МКД составила 5 554,89 млн. руб., из них полностью приняты и оплачены 776 видов работ (347- ПИР, 429- СМР) в 223 МКД на общую сумму 5 048,06 млн. руб., в том числе 60 видов работ в 18 МКД ОКН на сумму 1 082,33 млн. руб.

В настоящее время на исполнении находится 7 видов работ в 6 МКД, в том числе 5 видов работ в 4 МКД ОКН.

Исполнение всех мероприятий Краткосрочного плана 2023-2025 годов в части 2023 года планируется завершить в 2025 году.

Анализ и оценка результатов закупок, включая исполнение обязательств по договорам о проведении капитального ремонта

В 2023 году Фондом заключён 121 договор, в том числе 102 договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и 19 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД ОКН.

Комитетом проведена выборочная проверка исполнения обязательств по 46 договорам о проведении капитального ремонта общего имущества 55 МКД, расположенных на территории Всеволожского, Выборгского, Гатчинского, Ломоносовского, Лужского, Кировского районов Ленинградской области, на общую сумму 1 325,5 млн. руб. (источник финансирования - средства собственников помещений в виде обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД), по результатам которой установлены следующие нарушения:

- оплата фактически не выполненных работ на общую сумму 2 379,8 тыс. руб. (с учётом НДС 20%);
- неудовлетворительное состояние элементов отделки и непринятие Фондом своевременных мер в целях обеспечения проведения подрядчиками гарантийных работ;
- нарушение установленных календарным планом сроков выполнения работ (от 1 до 6 месяцев) и непринятие Фондом своевременных мер в целях удержания неустоек (пеней) за нарушение подрядчиками сроков выполнения работ, иных мер по взысканию штрафных санкций;
- неисполнение требований пункта 222 Положения № 615 о документальном оформлении изменения цены договора путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

В целях устранения выявленных Комитетом нарушений Фондом проведены мероприятия, по результатам которых подрядными организациями устранено 24 выявленных нарушения в 19 МКД на общую сумму 373,799 тыс. руб. посредством установки недостающих элементов, предусмотренных сметной документацией (установка подоконных досок, вентиляционных решеток), проведены работы в МКД по приведению в нормативный вид элементов отделки в рамках гарантийных обязательств, осуществлён возврат денежных средств в общей сумме 723,460 тыс. руб.

Комитетом проанализирована проведённая Фондом претензионная работа, установлено следующее.

Фондом в 2023 году по договорам, заключённым в 2022-2023 годах, в адрес подрядных организаций направлено 64 претензии по 56 договорам на общую сумму 60 463,8 тыс. руб. из них:

- 1 претензия по уплате штрафа за ненадлежащее ведение общего журнала работ на объекте;

- 62 претензии об уплате пеней за нарушение сроков выполнения работ;
- 1 претензия об уплате пеней за нарушение срока предоставления исполнительной документации.

Согласно представленным Фондом платёжным поручениям, подрядными организациями на основании претензий оплачены пени на общую сумму 1 445,7 тыс. руб. (по 12 претензиям, 11 договорам).

Фондом в целях взыскания неоплаченных подрядными организациями пеней по выставленным претензиям за нарушение условий договоров о проведении капитального ремонта направлено в судебные органы 16 исковых заявлений на общую сумму 28 204,16 тыс. руб. Подрядными организациями оплачены пени на общую сумму 1 736,57 тыс. руб., в том числе 1 616,57 тыс. руб. оплата произведена до вынесения судебного решения, 120,0 тыс. руб. по решению суда.

Фондом под председательством руководителя Фонда создана рабочая группа, которая осуществляет досудебное рассмотрение вопросов о наличии/отсутствии фактов нарушения подрядными организациями сроков выполнения работ (проводятся совещания, результат которых оформляется протоколами).

Анализ эффективности расходования Фондом средств в рамках реализации мероприятий Региональной программы

Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2022 № 200 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2023 год» размер ежемесячного взноса установлен в размере 10 руб. 90 коп. на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Всего за 2023 год Фондом для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (единый), произведено начисление взносов на капитальный ремонт на сумму 3 991,067 млн. руб. Оплачено взносов на счет регионального оператора (единый) всего на сумму 3 799,406 млн. руб.

Уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в 2023 году составил 95,0%.

По результатам проведенной Фондом в 2023 году в целях снижения дебиторской задолженности претензионной и исковой работы взыскано (по возбужденным исполнительным производствам) с физических лиц задолженность по взносам в сумме 37,065 млн. руб., с юридических лиц – 13,181 млн. руб.

Объем задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт по состоянию на 01.01.2024 (нарастающим итогом) составил 1 809,675 млн. руб.

В соответствии с соглашениями о предоставлении субсидии НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» из областного бюджета Ленинградской области на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов предусмотрены бюджетные средства в сумме 498,977 млн. руб.:

-от 19.04.2023 № 01-09601/2023 на выполнение работ по капитальному ремонту МКД, являющихся объектами культурного наследия в г. Выборге, пр. Ленина, д. 8а, по видам работ: ремонт фундамента, фасада, подвальных помещений, крыши) и г. Выборг, ул. Крепостная, д. 2/4 (ремонт крыши) на общую сумму 318,595 млн. руб. (остаток средств субсидии по состоянию на 01.01.2024 составил 166,862 млн. руб.).

- от 07.12.2023 № 02-09601/2023 на выполнение работ по капитальному ремонту МКД, являющихся объектами культурного наследия (ОКН) в г. Выборге по адресам: пр. Ленина, д. 8, пр. Ленина, д. 16, ул. Вокзальная, д. 13, ул. Красноармейская, д. 9, ул. Крепостная, д. 37 по видам работ: ремонт фундамента, фасада, подвальных помещений, крыши на общую сумму 180,382 млн.руб. (остаток средств субсидии по состоянию на 01.01.2024 составил 57,040 млн. руб.).

Фондом в 2023 году заключено 19 договоров на выполнение 96 видов работ по капитальному ремонту в МКД ОКН, из них:

7 договоров на проведение работ по капитальному ремонту МКД ОКН на общую сумму 470,237 млн.руб., в том числе с использованием средств из областного бюджета Ленинградской области в виде субсидии на выполнение работ по капитальному ремонту МКД ОКН в сумме 235,118 млн.руб., в том числе на ремонт:

- 85,766 млн.руб. – фасадов;
- 34,139 млн.руб. – крыш;
- 7,733 млн.руб. - фундамента;
- 107,480 млн.руб. - подвальных помещений.

12 договоров на выполнение работ по капитальному ремонту МКД ОКН с использованием средств собственников в виде обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по 48 ПИР и 37 СМР на общую сумму 282,282 млн. руб.

Общий остаток средств субсидии по состоянию на 01.01.2024 составил 223,9 млн. руб.

Согласно представленного Фондом Отчета о целевом использовании субсидии из областного бюджета Ленинградской области по состоянию на 01.10.2024 израсходовано (фактически оплачены выполненные работы по договорам на проведение капитального ремонта общего имущества МКД ОКН) 434,048 млн. руб., остаток средств субсидии составил 64,929 млн. руб.

Анализ эффективности расходования Фондом средств в рамках реализации мероприятий региональной программы показал следующее.

Статьей 20 Закона № 82-оз закреплены основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора: объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (*объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде*) определяется в размере, не превышающем 97% прогнозируемого объема

поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Фондом в рамках исполнения мероприятий Краткосрочного плана 2023 года заключен 121 договор на проведение капитального ремонта на общую сумму 4 003,434 млн. руб.

Кроме того, в 2023 году Фондом заключены договоры на проведение работ по капитальному ремонту МКД, предусмотренных краткосрочными планами прошлых лет и будущих периодов:

- 1 договор на сумму 2,232 млн. руб. (КП-2021 года);
- 3 договора на общую сумму 35,881 млн. руб. (КП-2022 года);
- 3 договора на общую сумму 26,378 млн. руб. (КП-2024года)
- 1 договор на общую сумму 11,232 млн. руб. (КП-2025года)

Остаток средств взносов на кап. ремонт на счете (единый) рег. оператора на 01.01.2023, млн. руб.	Начислено взносов на кап. ремонт на счет (единый) рег. оператора за 2023 г., млн. руб.	Израсходовано ср-в на оплату договоров на проведение кап. ремонта по КП 2023 со счета (единый) рег. оператора в 2023 году, млн. руб.	
		общая сумма договоров в	сумма фактической оплаты за счёт средств взносов на 30.12.2023
569,6	3 991,067		
договоры 2023 года		2156,00	1958,41
договоры 2022 года		1605,31	1675,55
договоры 2021 года		1676,76	176,46
Итого:		5438,07	3810,42

Всего в 2023 году на оплату мероприятий региональной программы, в том числе по Краткосрочным планам прошлых лет, израсходовано средств взносов, сформированных собственниками помещений на счете (единый) регионального оператора, на сумму 3 810,42 млн. руб., что составило 83,55% установленного в соответствии со статьей 20 Закона № 82-оз объема.

Анализ соблюдения Фондом требований Положения № 615

По результатам проведенных контроля и аудита закупок в деятельности Фонда выявлены следующие нарушения требований Положения № 615.

1. В ходе осуществленного контроля закупок:

- в заседаниях комиссий по осуществлению закупок участие принимали только члены, являющиеся сотрудниками Фонда. Уполномоченные представители комитетов по жилищно-коммунальному хозяйству, по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области в нарушение возложенной на них пунктом 81 Положения № 615 обязанности, в работе комиссии участие не принимали.

2. В рамках аудита закупок выявлены нарушения Положения № 615, а именно:

- произведена оплата фактически не выполненных работ;

- своевременно не приняты меры в целях удержания неустоек (пеней) за нарушение подрядчиками сроков выполнения работ, иные меры по взысканию штрафных санкций;

- изменение цены договора документально не оформляется путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

- продление сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон осуществляется в отсутствие документов, подтверждающих предусмотренные в качестве допустимых оснований обстоятельства.

Кроме того, Фондом не приняты своевременные меры в целях обеспечения проведения подрядчиками гарантийных работ.

Выявленные нарушения являются следствием, в том числе ненадлежащего исполнения сотрудниками Фонда возложенных на них должностных обязанностей по контролю исполнения договоров, и способствуют созданию условий для возможного нарушения прав граждан. Свидетельствуют об отсутствии системной претензионной и исковой работы по фактам нарушения подрядчиками своих обязательств, неудовлетворительном состоянии работы по юридическому сопровождению требующих внесения изменений договоров о проведении капитального ремонта.

Проанализированы принятые в Ленинградской области в соответствии с требованиями ЖК РФ нормативные правовые акты, направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, и установлено следующее.

Во исполнение п.п. 9 пункта 6 статьи 167, части 1 статьи 186 ЖК РФ в Ленинградской области приняты следующие нормативные правовые акты:

- Порядок осуществления контроля за целевым расходованием и обеспечением сохранности региональным оператором денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящихся на счете регионального оператора, а также на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор (постановление Правительства Ленинградской области от 10.06.2024 № 380);

- Порядок осуществления контроля за целевым расходованием владельцем специального счета денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств, за исключением контроля за целевым расходованием региональным оператором денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, находящихся на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, и обеспечением сохранности этих средств;

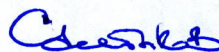
- Порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям (постановление Правительства Ленинградской области от 18.07.2024 № 494).

Комитет в целях устранения выявленных отклонений, нарушений и недостатков и совершенствования порядка осуществления закупок предлагает:

Управляющему некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»:

- провести организационно-разъяснительные мероприятия с сотрудниками Фонда по своевременному обеспечению исполнения условий договора на выполнение работ по капитальному ремонту;
- организовать на постоянной основе своевременную претензионную и исковую работу по фактам нарушения подрядчиками обязательств;
- взять на контроль принятие мер по исключению возможных коррупционных рисков в деятельности по досудебному разрешению спорных ситуации и разногласий;
- обеспечить своевременную документальную подготовку изменений (дополнительных соглашений) в договоры о проведении капитального ремонта.

Председатель
Контрольного комитета
Губернатора Ленинградской области



Э.В. Салтыков