**Отчет о деятельности Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области**

**за 2023 год**

1. **Общая информация**

В целях реализации положений раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», постановлением Правительства Пензенской области от 28.06.2013 № 455-пП создан Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (далее – Региональный фонд), который осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области», принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, Устава Регионального фонда.

В Пензенской области реализуется Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Пензенской области, утвержденная постановлением Правительства Пензенской области №95-пП от 19.02.2014, с 2014 по 2048 годы (далее – Региональная программа).

В 2023 году Региональным фондом в рамках полномочий проводилась работа по следующим направлениям:

1. **Реализация Региональной программы**

Постановлением Правительства Пензенской области от 30.10.2015 года № 605-пП на 2023 год утвержден план для регионального оператора выполнить капитальный ремонт общего имущества в 506 многоквартирных домах (далее - МКД) на сумму 1 709,17 млн. руб. с учетом невыполненных плановых работ в 2022 году в 93 МКД.

С учетом требований к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленных статьей 17 Закона Пензенской области от 01.07.2013 года № 2403 – ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области», объем средств, которые региональный оператор вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта в 2023 году составил 413,6 млн. руб.

В связи с дефицитом средств и с целью недопущения субсидиарной ответственности субъекта Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств в соответствии с ч. 6 ст. 178 Жилищного кодекса РФ, план 2023 года условно был разделен на первоочередные работы и работы, которые будут выполнены в более поздние сроки.

В первоочередные работы 2023 года были включены: дома, ремонт которых не выполнен в 2022 году; дома, в которых предусмотрен ремонт(замена) лифтов; дома, собственники в которых перенесли срок ремонта на более ранний в связи с недопустимым техническим состоянием основных конструктивных элементов; дома, в которых предусмотрен ремонт крыш.

В результате проведенной работы в 2023 году план 2022 года завершен.

В 2023 году наблюдается положительная динамика по реализации региональной программы. Так, Краткосрочный план реализации Программы капитального ремонта 2023г (с учетом невыполненного плана в 2022 году) реализован на 84% (выполнено 427 из 506 МКД на общую сумму 1 483,01 млн. руб.), что превышает исполнение плана 2022 года на 16% (выполнено на 31.12.2022 – 354 из 520 МКД – 68%).

Выполнены работы по ремонту:

* крыш – 191;
* фасадов – 134;
* ВИС (инж. сети) – 104;
* подвальных помещений – 2;
* лифтов - 82 (19МКД);
* фундаментов – 117.

**Реализация Региональной программы в 2023 году**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | **2023 год** |
| Количество МКД | ед. | **427** |
| Общая площадь | тыс.м2 | 933,6 |
| Количество проживающих | чел. | 39 639 |
| Стоимость работ | млн. руб. | 1 483,01 |

1. **Организация претензионно-исковой работы**

В целях аккумулирования средств фонда капитального ремонта на общем счете, в 2023 году Региональным фондом проведена претензионно-исковая работа с должниками по взносам на капитальный ремонт и одновременно работа по выверке базы данных собственников помещений в МКД для правильного начисления и выставления квитанций по оплате взносов на капитальный ремонт.

За 12 месяцев 2023г. Региональным фондом подано в отношении должников –

физических лиц 6 495 заявлений на выдачу судебных приказов и исков на сумму задолженности 56 898 015,89 руб., из них рассмотрено судебных приказов и заявлений – 4 955 на сумму 42 538 601,17 руб.

За 2023 год Фондом направлено 104 исковых заявлений об оплате задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в отношении должников на общую сумму 11 204 084,95 руб., из них, в отношении помещений, находящихся в собственности:

- Пензенской области – 7 исков на общую сумму 1 029 623,49 руб.;

- муниципальной собственности - 37 исков на общую сумму 5 74 394,73 руб.;

- федеральной собственности – 6 иска на общую сумму 1 513 583,44 руб.;

- юридических лиц – 54 исков на общую сумму 3 586 483,29 руб.

Получено 83 решений арбитражных судов (в т. ч. по исковым заявлениям 2022 г.) на общую сумму 12 466 387,94 руб.

С использованием программного комплекса собственникам помещений в многоквартирных домах, имеющих задолженность по оплате, в 2023г. направлены уведомления об исполнении обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт в количестве 629 413шт.

Кроме, того по результатам 2023 года, в целях сокращения задолженности собственников помещений, были заключены соглашения о реструктуризации задолженности по взносам на капитальный ремонт на сумму 1 172 556,67 руб.

1. **Собираемость взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

4.1. За 2023 год Региональным фондом было начислено взносов на капитальный ремонт в сумме 923,18 млн. руб., при этом оплата составила – 928,64 млн. руб., с учетом погашения задолженности за предыдущий период. Платежная дисциплина за 2023 год, показала положительную динамику и достигла уровня 100,59%. Это один из наилучших показателей по собираемости за время реализации региональной программы.

Единственным имущественным источником на данный момент являются взносы собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. В целях эффективного управления средствами фонда капитального ремонта региональный оператор использует начисление процентов на остаток по счету. По договору с АО «Россельхозбанк» «на открытие и ведение счета, в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» сумма начисленных банком процентов от размещения фонда капитального ремонта составила за 2023 год 2,74 млн. руб. (по ставке 5,23% годовых), которые в соответствии с требованиями ч.1 ст.170, ст.174 Жилищного кодекса, направляются на цели капитального ремонта общего имущества МКД.

4.2 По состоянию на 31.12.2023 Региональный фонд является владельцем 984 специальных счетов, открытых в 3 кредитных организациях:

- ПАО «Сбербанк России» – 916 специальных счетов;

- Пензенский РФ АО "Россельхозбанк" – 66 специальных счетов;

- Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) – 2 специальных счета.

За 2023 год начислено взносов за капитальный ремонт по специальным счетам, владельцем которых является Региональный фонд, в размере 408,15 млн. руб. Объем собранных взносов составил 427,74 млн. руб.

Таким образом, средний показатель собираемости по специальным счетам, владельцем которых является Региональный фонд, за 2023 год составил – 104,8%.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора собственники самостоятельно заключают договора с подрядными организациями для проведения капитального ремонта общего имущества в своих домах. В 2023 году собственники в 369 МКД предоставили 552 договора, по которым произведена оплата на общую сумму 336,36 млн. рублей.

4.3. В 2023 году Региональным фондом было сформировано и направлено:

- 1 192 526 счет-квитанций на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества собственникам, формирующим фонд на общем счете регионального оператора;

- 614 262 счет-квитанций, собственникам, формирующим фонд на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор, в рамках заключенных договоров на оказание услуг.

4.4. В части повышения доступности по оплате взносов на капитальный ремонт в 2023 году собственники могут производить оплату через официальный сайт Фонда с использованием платежного сервиса А3.

На постоянной основе загружаются лицевые счета в ГИС ЖКХ, что позволяет производить оплату взносов на капитальный ремонт в режиме онлайн.

За последние несколько лет, сотрудники фонда совместно со специалистами «Эттон» успешно дорабатывают программный комплекс управления капитальным ремонтом. Произведенные доработки позволили перейти на новый уровень работы с информацией, и система начислений (биллинг) перешла из разряда обособленных в разряд комплексных, позволяющих учитывать не только начисления и сборы по взносам на капитальный ремонт, но и затраты, связанные с проведением капитального ремонта и претензионно-исковой работы с собственниками помещений МКД. Данные мероприятия позволили видеть картину в целом по каждому лицевому счету, собственнику, прогнозировать поступления и выплаты, эффективно управлять средствами собственников, повысить информационную открытость программы капитального ремонта на территории Пензенской области.

4.5. В соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса, в 2023 году приняты и реализованы решения собственников помещений в МКД о смене способа формирования фонда капитального ремонта:

- по 54 МКД, о смене способа формирования фонда капитального ремонта с общего счета регионального оператора на специальные счета МКД, в результате чего из фонда капитального ремонта на специальные счета МКД перечислено 179,19 млн. руб. (собранные взносы собственниками МКД);

- по 82 МКД, о смене способа формирования формировании фонда капитального ремонта со специального счета МКД на общий счет регионального оператора, в результате чего на общий счет со специальных счетов перечислено – 102,56 млн. руб. (собранные взносы собственниками МКД).

1. **Информационно – разъяснительная работа Регионального фонда**

В 2023 году Региональным фондом проведена разъяснительная работа по вопросам проведения капитального ремонта путем информирования через средства массовой информации: газеты (12 публикаций), телевидение и радио (3 выпуска), интернет-порталы (295 публикаций), официальные сайты Администраций районов Пензенской области (271 публикация), социальные сети (109 публикаций), размещение и актуализация информации на официальном сайте Регионального фонда (988). Освещались инфоповоды, формирующие позитивное восприятие и информационную открытость Фонда.

Для информирования и консультации граждан постоянно работает бесплатная «горячая линия» по вопросам капитального ремонта: 8-800-302-13-34 и общественная приемная. На телефон «горячей линии» за 2023 год поступило 4931 обращение. Ведется работа с письменными обращениями граждан. За 2023 год даны ответы на 4729 обращений. Для сравнения: в 2022 году на «горячую линию» поступило 5699 звонков, письменный ответ был дан на 4838 обращений.

Кроме того, с 2021 года сообщения от пользователей социальных сетей из системы мониторинга «Инцидент Менеджмент» поступают напрямую в Фонд и оперативно обрабатываются в установленные сроки. Данная практика активно применялась и в 2023 году.

Директор Регионального фонда принимает участие в прямых линиях. организованных печатными изданиями. В 2023 году было принято участие в таком мероприятии.

Одним из наиболее эффективных способов информирования населения является участие представителей Фонда в выездных мероприятиях, семинарах, конференциях и круглых столах. В мае 2023 года представители Регионального фонда приняли участие в 4 совещаниях с органами местного самоуправления, представителями УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК по вопросу организации капитального ремонта общего имущества в МКД, ремонт которых запланирован согласно краткосрочному плану реализации региональной программы капитального ремонта на 2023 год.

Директором Регионального фонда каждую среду проводился личный прием граждан. За 2023 год состоялось 37 дней личного приема, в ходе которых было проконсультировано 108 граждан.

1. **Участие в разработке нормативных правовых актов**

В 2023 году с участием специалистов Регионального фонда разработаны и утверждены:

- 26 постановлений Правительства Пензенской области, включая 6 изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденную постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 N 95-пП (с последующими изменениями) и 5 изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, на 2022 - 2024 годы, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 30.10.2015 N 605-пП (с последующими изменениями).

- 2 региональных Закона о внесении изменений в Закон Пензенской области от 01.07.2013 N 2403-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), включая изменение срока установления Правительством Пензенской области минимального размер взноса (статья 4 Закона). С 2024 года Правительством Пензенской области должен быть установлен минимальный размер взноса (на 2025 года) в срок до 30 декабря 2024 года, а не до 1 ноября 2024 года, как было установлено ранее.

В установленные сроки утвержден минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2024 год в размере 9,5 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, в месяц (постановление Правительства Пензенской области от 31.10.2023 № 972-пП) и предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области на 2024 год, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (постановление Правительства Пензенской области от 25.12.2023 № 1180-пП).

С 1 марта 2023г. вступил в силу Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядка взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 30.12.2022 № 1209-пП, регулирующий вопросы приемки выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонда капитального ремонта на общем счете.

1. **Задачи по реализации программных мероприятий в 2023 году**

По итогам работы в 2023 году, сформированы следующие основные задачи деятельности Регионального фонда в плановом 2024 году:

1. Повышение качества условий проживания граждан в МКД, улучшение качества предоставления коммунальных услуг населению Пензенской области;
2. Уменьшение износа общего имущества МКД;
3. Обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
4. Улучшение потребительских свойств жилья, эксплуатационных характеристик общего имущества в МКД;
5. Активизация роли собственников помещений МКД в процессе эксплуатации общего имущества жилищного фонда и содержанию его в надлежащем состоянии, повышение уровня ответственности собственников за сохранность общедомового имущества;
6. Сохранение существующего жилищного фонда и выявление аварийного жилья.

Исп.:

Тарутина Н.А. (841-2) 329-631

Лысева Е.В. (841-2) 329-625

Котова С.А. (841-2) 329-605

Колтыгина Т.В. (841-2) 329-603

Новоземцев А.И. (841-2) 329-627

Трубина Ю.С. 8-800-302-13-34