

## ОТЧЕТ № 14/10-КМ

по результатам контрольного мероприятия «Проверка Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в части выполнения региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов»

Реквизиты документа	Отчет № 14/10-КМ от 16 мая 2018 года Рассмотрен на коллегии КСП области 28.04.2018 и утвержден распоряжением председателя КСП области от 16.05.2018 № 49-р
Руководитель контрольного мероприятия	Мулярова Л.Н., Аудитор КСП области
Основания проведения мероприятия	Пункт 3.11 Плана деятельности Контрольно-счетной палаты Иркутской области на 2018 год, распоряжение председателя КСП области от 09.02.2018 №13-П. В план деятельности мероприятие включено по инициативе аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе (от 20.10.2017 № А55-6297).
Цель мероприятия	Оценка выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД в 2016-2017 годах.
Предмет мероприятия	законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации, Иркутской области, ведомственные акты, приказы, распоряжения и методические указания, регламентирующие отношения в сфере организации и обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее-МКД); деятельность Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области по формированию и выполнению региональной программы ремонта общего имущества в МКД; контракты, договоры, бухгалтерская отчетность, статистическая и иная отчетность, первичные учетные документы по использованию средств, направленных на проведение операций, связанных с реализацией мероприятий региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.
Объект проверки	Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области.
Исследуемый период	2016 – 2017 годы.
Решение (постановление) коллегии КСП	1.Рекомендовать председателю КСП области утвердить отчет аудитора Муляровой Л.Н. по результатам контрольного мероприятия «Проверка деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в части выполнения региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов».

	<p>2.Направить отчет аудитора Муляровой Л.Н. в Законодательное Собрание Иркутской области, Губернатору Иркутской области.</p> <p>3.Направить информационное письмо в адрес аппарата полномочного Представителя Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе.</p>
<p>Решение комиссии по контрольной деятельности Законодательного Собрания Иркутской области</p>	<p>1.Рекомендовать Правительству Иркутской области, министерству жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, службе государственного жилищного надзора Иркутской области принять комплекс мер по устранению и выявленных нарушений и недостатков, отмеченных в отчете Контрольно-счетной палаты Иркутской области от 16.05.2018 № 14/10-КМ.</p> <p>2.Информацию о результатах рассмотрения направить в комиссию по контрольной деятельности Законодательного Собрания Иркутской области в срок до 01.02.2019 года.</p> <p>3.Контроль за исполнением решения возложить на председателя комиссии по контрольной деятельности Законодательного Собрания Иркутской области Г.Н. Нестеровича.</p>
<p>Дополнительная информация</p>	<p>В период проведения проверки исполняющим обязанности генерального директора Фонда являлся Сороковиков Кирилл Геннадьевич (назначен приказом министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 06.02.2018 №49-мр-л). В проверяемый период с 14.06.2016 по 05.02.2018 генеральным директором Фонда являлся Быков Денис Михайлович (распоряжение министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 10.06.2016 № 59-мр-л, трудовой договор от 10.06.2016 № 17).</p> <p>Настоящий отчет подготовлен на основании результатов проверки, изложенных в акте от 23.03.2018 № 21/13-а. В соответствии со статьей 15 Закона Иркутской области от 07.07.2011 № 55-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Иркутской области» акт проверки доведен до сведения Фонда. Поступившие пояснения, замечания и возражения Фонда рассмотрены в установленном порядке, отдельные пояснения и замечания учтены при подготовке отчета. Возражения Фонда не приняты, о чем он уведомлен.</p>

## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:**

1. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области является специализированной некоммерческой организацией, созданной в соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 10 Закона Иркутской области от 27.12.2013 №167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», распоряжением Правительства Иркутской области от 29.11.2013 №528-рп «О создании Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области».

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014 - 2043 годы, утверждена постановлением Правительства Иркутской области от 20.03.2014 № 138-пп. За период ее действия в нее 13 раз внесены изменения, последние постановлением Правительства Иркутской области от 14.03.2018 № 195-пп. В действующей редакции в региональной программе значится **14 791 многоквартирных домов**.

3. Установленные на 2016-2018 годы размеры взноса на капитальный ремонт сохранены на уровне 2014 года (постановление Правительства Иркутской области от 17.02.2014 № 54-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области на 2014 год»).

4. По данным бухгалтерского учета и отчетности Фонда на счете 55.04.4 «Прочие специальные счета (котловой счет) регионального оператора (взносы собственников) остаток средств на 01.01.2016 составил 1 685 067,1 тыс. рублей, на 01.01.2017 – 2 764 104,5 тыс. рублей.

На оплату капитального ремонта МКД с этого счета в 2016 году направлено **784 763,5 тыс. рублей**, в 2017 году – **951 559,6 тыс. рублей**.

5. В 2016 году начислено взносов на капитальный ремонт МКД в сумме **2 389 808,4 тыс. рублей**. Поступило взносов на сумму **1 768 310,5 тыс. рублей**. Общая собираемость взносов на капитальный ремонт в 2016 году составила 74%.

В 2017 году начислено взносов на сумму **2 699 235,3 тыс. рублей**. Поступление взносов составило **1 984 160,1 тыс. рублей**. Общая собираемость взносов на капитальный ремонт в 2017 году составила 73,5%.

6. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта формировались в 2015-2016 годах на 1 год, начиная с 2017 года - на 3 года.

Норма Закона Иркутской области № 167-ОЗ о сроках подготовки и утверждения краткосрочного плана не соблюдалась, краткосрочные планы на соответствующий год формировались Фондом и утверждались министерством ЖКХ в году, на который этот план формировался.

КСП отмечает, что при утверждении краткосрочных планов на соответствующий год плановая дата завершения работ предусматривалась на очередной год, что свидетельствует о фактическом формировании краткосрочных планов сроком на текущий год и на очередной год.

7.Краткосрочный план реализации в 2015 году региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (с реализацией его в 2016 году) первоначально включал капитальный ремонт **100** многоквартирных домов на общую стоимость **634 600,9 тыс. рублей**. После неоднократных его изменений количество домов определено **143** на общую стоимость **837 717,3 тыс. рублей**.

С учетом фактического выполнения краткосрочного плана в объеме 837 717,3 тыс. рублей от запланированного на капитальный ремонт 145 многоквартирных домов объема 926 284,4 тыс. рублей, экономия денежных средств составила **88 567,1 тыс. рублей**, что является следствием как экономии по результатам проведения конкурсных процедур, так и уточнения стоимости, перечня и объемов работ в ходе проведения капитального ремонта.

Анализ изменений в показатели краткосрочного плана, внесенных приказами Министерства ЖКХ от 27.12.2016 № 176-мпр и от 30.12.2016 № 185-мпр показал, что уточнение стоимости капитального ремонта МКД произведено почти по всем домам, что позволяет сделать вывод о некачественной проектной документации, подготовленной Фондом для реализации краткосрочного плана 2015 года. Также этот вывод подтверждается наличием ко всем договорам капитального ремонта МКД неединичных соглашений, предусматривающих изменения сметной стоимости ремонта.

Фактически показатели краткосрочного плана приказом Министерства ЖКХ от 30.12.2016 № 185-мпр откорректированы под фактическое выполнение работ, соответствующее объемам по форме КС-2.

В рамках реализации краткосрочного плана капитального ремонта МКД на 2015 год в 2016 году Фондом отремонтировано **143 МКД**.

8.Краткосрочный план реализации в 2016 году региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (с завершением его в 2017 году) первоначально включал в себя капитальный ремонт **151 МКД** на общую сумму **775 835,8 тыс. рублей**. По результатам внесенных в план в 2016 году изменений (3 раза) количество МКД, подлежащих капитальному ремонту, увеличено до **343** со стоимостью в объеме **1 232 167,4 тыс. рублей**.

9.Краткосрочный план реализации в 2017-2019 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включил в себя **1703 МКД** со сметной стоимостью работ в сумме **1 213 558,5 тыс. рублей**.

В него включены дома, входившие в краткосрочный план 2016 года, с завершением работ по капитальному ремонту 31.12.2017.

В 2017 году краткосрочный план реализации региональной программы на 2017-2019 корректировался трижды. В редакции приказа министерства от 14.12.2017 № 183-мпр на **2017 год** запланирован капитальный ремонт **341 дома** со сметной стоимостью в объеме 1 211 112,7 тыс. рублей. На 2018 год запланировано проведение капитального ремонта 698 МКД на сумму 4 473 391,4 тыс. рублей. На 2019 год запланирован ремонт 643 МКД. Однако сметная стоимость по этому количеству домов не определена.

Изложенное свидетельствует, что формирование краткосрочного плана на два из трех лет осуществляется необъективно, что в последующем повлечет необходимость его корректировки.

10. Постановлениями Правительства Иркутской области «Об определении объема средств, которые Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» от 13.04.2015 № 144-пп, 21.04.2016 №246-пп на 2015 год определен объем 914 480,0 тыс. рублей; на 2016 год- 2 421 001,2 тыс. рублей, от 19.04.2017 №264-пп в сумме 3 693 604,7 тыс. рублей.

Как свидетельствует анализ формирования краткосрочных планов капитального ремонта МКД, Фонд с такими объемами средств не справляется. Краткосрочные планы капитального ремонта МКД формируются в объемах, значительно меньше, чем имеются финансовые возможности.

11. Фондом в конце 2015 - начале 2016 года (до 03.03.2016) заключено 50 договоров в целях исполнения краткосрочного плана реализации в 2015 году региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД.

Анализ заключенных Фондом договоров на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, показал, что практически к каждому договору заключалось значительное количество дополнительных соглашений, влекущих увеличение или уменьшение сметной стоимости капитального ремонта в результате корректировки видов и объемов работ, что могло являться следствием некачественно подготовленной Фондом проектно-сметной документации.

12. Выборочный анализ исполнения договоров показал, что Фондом в процессе осуществления капитального ремонта многоквартирных домов не в полной мере соблюдались требования Жилищного кодекса РФ.

12.1. Так, к договору от 28.01.2016 №29/2015-П с ООО «Курс» на капитальный ремонт в многоквартирных домах расположенных по адресам: ул. 5-й Армии, дом 10; ул. 5-й Армии, дом 28; переулок Пионерский, дом 10; ул. Боткина, дом 5; ул. Боткина, дом 7 в течение проведения капитального ремонта заключено **11 дополнительных соглашений**, согласно которым утвержденные сметные расчеты, определяющие цену и перечень работ, менялись.

В результате Фондом в 2016 году с несоблюдением части 4 статьи 168, части 5 статьи 189 ЖК РФ произведено сокращение вида работ по разработке проектно-сметной документации (АИТП) на сумму **60,7 тыс. рублей**, сокращение вида работ по капитальному ремонту инженерной системы теплоснабжения на **135,2 тыс. рублей** без согласования с собственниками данного МКД.

12.2. В отсутствие, в силу норм Жилищного кодекса РФ (части 4 статьи 168, части 5 статьи 189 ЖК РФ, в редакции, действовавшей в 2016 году), права произвольного сокращения состава (видов) работ, влекущих уменьшение стоимости капитального ремонта, без согласования с собственниками многоквартирного дома, которыми утверждена смета расходов на капитальный ремонт, Региональным оператором в 2016 году в ходе капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Братск, ул. Гиндина, 12, **сокращена** часть работ по капитальному ремонту фасада, **что привело к уменьшению стоимости ремонта на сумму 5 329,5 тыс. рублей.**

Поскольку подрядчиком в установленный договором срок (до 01.09.2016) работы не были завершены, уведомлением Фонда от 26.10.2016 работы по капитальному ремонту крыши (**с невыполнением на сумму 4 352,7 тыс. рублей**) и покраске фасада многоквартирного дома приостановлены.

В 2017 году капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Братск, ул. Гиндина, 12, не завершен, договор № 21/2015–П, заключенный между Фондом и ООО «Система» не расторгнут, обязательства по капитальному ремонту многоквартирного дома, возникшими перед собственниками, Фондом не исполнены.

На момент проведения контрольного мероприятия, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Братск, ул. Гиндина, 12 не включен в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД на 2017-2019 годы.

Таким образом, в нарушение части 6 статьи 182 ЖК РФ, Фондом допущено ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Братск, ул. Гиндина, 12 на сумму **9 682,2 тыс. рублей** (не выполнены работы по капитальному ремонту крыши и фасада).

**13.** В результате правовой коллизии, возникшей в связи с изменением законодательства, Фонд в период с 15.07.2016 по 14.10.2016 не имел юридической возможности осуществлять закупки для привлечения подрядных организаций и, как следствие, выполнять краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

В период с 15.07.2016 в соответствии с пунктом 4 Постановления №615, министерством по регулированию контрактной системы в сфере закупок Иркутской области проводился предварительный отбор подрядных организаций.

Со второй половины марта 2016 года до 31.12.2016 договоры с подрядчиками на проведение капитального ремонта МКД не заключались, что не способствовало выполнению краткосрочного плана на 2016 год в 2016 году.

**14.** На 2017 год краткосрочным планом предусмотрен капитальный ремонт **341 МКД**, в том числе, тех, которые были предусмотрены на 2016 год.

Всего в **2017** Фондом заключено 137 договоров на общую сумму **1 182 181,6 тыс. рублей**, в том числе в соответствии со статьей 193 Постановления № 615 (устранение ЧС в г. Саянске на сумму 8 158,1 тыс. рублей).

В рамках постановления Правительства РФ №615, по результатам электронных аукционов заключено 111 договоров, 29 аукционов не состоялось, с единственным поставщиком – 26 договоров.

Анализ договоров свидетельствует, что также как и в 2016 году, Фондом в 2017 году к договорам заключались дополнительные соглашения, в том числе, за пределами сроков исполнения договоров, что может свидетельствовать о нарушении подрядчиками сроков капитального ремонта.

**15.** Согласно данным бухгалтерского учета по состоянию на 01.01.2018 Фондом **принято работ** на общую сумму **1 032 129,7 тыс. рублей**, **оплачено** подрядчикам **951 642,9 тыс. рублей**, кредиторская задолженность по расчетам с подрядчиками составила 80 494,8 тыс. рублей (работы приняты, но не оплачены Фондом).

Таким образом, **краткосрочный план реализации в 2017 году** краткосрочного плана в 2017-2019 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по объему средств **исполнен Фондом на 84,5%** (1 032 129,7 тыс. рублей - 8 158,1 тыс. рублей/1 211 112,7 тыс. рублей).

В годовом отчете Фонда за 2017 год количество многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, отражено **274**, что составляет **80,1%** от запланированных к проведению капитального ремонта **341** дома. Однако в 73 многоквартирных домах капитальный ремонт не проведен, Фондом выполнена только разработка проектной документации.

**16.**Региональным оператором приемка законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (подписание Итогового акта) не обеспечена в полном соответствии с Приказом Фонда №56-од. Комиссионная приемка выполненных работ непосредственно на самом объекте в присутствии подрядной организации, выполнившей работы, иных представителей, указанных в названном приказе, не проводится, что не соответствует пункту 5 части 2 статьи 182 ЖК РФ.

На момент проведения контрольного мероприятия ряд Итоговых актов находился в министерстве жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области на подписании. Работы по 151 многоквартирному дому или 69% входящих в краткосрочный план 2017 года, комиссионно не были приняты.

**17.**Неисполнение краткосрочного плана проведения капитального ремонта многоквартирных домов в 2017 году объяснено рядом причин: признанием домов аварийными и подлежащими сносу; принятием собственниками решений о переходе на специальный счет; выполнением работ силами управляющих компаний; принятием решений о переносе работ по капитальному ремонту внутридомовой системы газоснабжения **по причине не допуска в жилые помещения** для демонтажа и монтажа встроенной мебели, а также натяжных потолков.

КСП области в этой связи отмечает недостаточность подготовительной работы Фонда по проведению капитального ремонта внутридомовых систем газоснабжения, что в случае продолжения ее в таком качестве несет высокие риски не выполнения капитального ремонта по данному виду работ в 2018 году и необеспечения выполнения требований о приоритетном проведении капитального ремонта в отношении внутридомового газового оборудования; неэффективность и непоследовательность действий Министерства ЖКХ по организации капитального ремонта внутридомового газового оборудования. При формировании мероприятий по оказанию финансовой поддержки муниципальным образованиям на проведение диагностирования внутридомового газового оборудования, проведение уже запланированного капитального ремонта этих систем не обеспечено.

Что касается многоквартирных домов, в отношении которых не был проведен капитальный ремонт по причине признания их аварийными и подлежащими сносу, то, по мнению КСП области, это свидетельствует о некачественной работе Министерства ЖКХ и Фонда по актуализации региональной программы капитального ремонта, формированию и актуализации краткосрочного плана 2017 года. В отношении ряда домов имелась общедоступная информация, размещенная на официальном сайте «Реформа ЖКХ», о принятых в ноябре-декабре 2016 года решениях о признании их аварийными домами.

**18.**Фондом в 2017 году субсидия из областного бюджета, предоставленная ему с целью обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в части капитального ремонта лифтового оборудования МКД, использована с несоблюдением требований законодательства.

**Допущено нарушение** части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса РФ, постановления Правительства Российской Федерации № 427, пункта 2.1 статьи 4 Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824, выраженное **в проведении работ по монтажу лифтового оборудования, лифтовых шахт в 20 многоквартирных домах в отсутствие проектной документации и государственной экспертизы достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта на общую сумму 127 725,2 тыс. рублей.**

По состоянию на 13.03.2018 года приемка результатов капитального ремонта лифтового оборудования, лифтовых шахт **не завершена** по всем двадцати МКД. Итоговые акты не подписаны министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, что не позволяет сделать вывод об эффективном использовании средств на общую сумму 127 725,2 тыс. рублей, в том числе средств областного бюджета **на сумму 3 815,1 тыс. рублей.**

**19.** Остаток неиспользованной субсидии из областного бюджета, предоставленной Фонду в объеме 5 000,0 тыс. рублей в качестве государственной поддержки на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в связи с применением штрафных санкций к подрядчикам за нарушение сроков выполнения работ путем зачета встречных требований в объеме **1 184,8 тыс. рублей** в соответствии с условиями соглашения, 30.03.2018 года возвращен в областной бюджет.

**20.** По результатам выборочных осмотров объемов работ, принятых Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, установлено, что Фондом при приемке работ не выявлены факты завышения подрядными организациями объемов выполненного ремонта. Фондом приняты и оплачены работы, не соответствующие фактически выполненным работам на объектах **на общую сумму 117,2 тыс. рублей.**

Принимая во внимание итоги небольшого объема контрольных осмотров, качество приемки Фондом выполненных работ по другим многоквартирным домам не вызывает оптимизма.

Объем проверенных средств составил 1 872 264,0 тыс. рублей, объем выявленных нарушений 137 720,5 тыс. рублей.

### **РЕКОМЕНДАЦИИ:**

По результатам контрольного мероприятия КСП Иркутской области рекомендует:

**1.** Министерству жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, как ответственному исполнителю региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Иркутской области на 2014-2013 годы и государственной программы Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области», в пределах полномочий учредителя Фонда:

- проанализировать результаты контрольного мероприятия;
- принять комплекс мер по устранению выявленных нарушений и недостатков в части организации и обеспечения формирования и исполнения краткосрочных

планов реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с установленными требованиями;

-обеспечить эффективный контроль за использованием Фондом средств собственников жилых помещений в многоквартирных домах и средств областного бюджета, предоставляемых в качестве государственной поддержки проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

**2.** Фонду капитального ремонта многоквартирных домов в Иркутской области:

-принять меры к исключению в дальнейшей деятельности отраженных в настоящем отчете нарушений и недостатков; обеспечить качественное формирование краткосрочных планов проведения капитального ремонта и их исполнение; соблюдение требований Жилищного кодекса РФ при принятии решений о сокращении видов капитального ремонта, переносе сроков его проведения; при приемке выполненных подрядчиками работ, как по процедуре, так и по ее качеству;

-с целью обеспечения выполнения краткосрочных планов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах рассмотреть вопрос расширения территории передачи функций технического заказчика муниципальным образованиям.

**3.** Службе государственного жилищного надзора Иркутской области усилить контроль за качеством выполнения работ подрядчиками при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**4.** Заинтересованным органам и организациям, указанным в настоящем отчете, о принятых мерах проинформировать Контрольно-счетную палату Иркутской области **в срок до 30.06.2018.**

Аудитор КСП области  
Мулярова

Л.Н.