

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ – ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

«26» октября 2020 года

№ 0-53/06

**О Т Ч Е Т
О РЕЗУЛЬТАТАХ ВЫЕЗДНОГО МОНИТОРИНГА**

«Реализация региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, выполнение условий предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, предусмотренных статьей 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», деятельность регионального оператора, направленная на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, выполнение условий предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Новгородской области»

Сроки мониторинга: с 21 по 25 сентября 2020 года.

Проверяемый период: 2019–2020 годы.

Состав рабочей группы: советники Контрольного департамента – Н.А. Тулум (руководитель группы), Н.В. Высочанский, Е.В. Горбачева, И.С. Мирошников.

Основания для проведения мониторинга: пункт 5 части 2 статьи 4 и статья 22 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ); пункт 4 договора о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) на переселение граждан из аварийного жилищного фонда от 18 апреля 2019 года № 12/ПС (далее Договор № 12/ПС), пункт 4 договора о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее МКД) от 16 октября 2019 года № 11/КР (далее Договор № 11/КР), пункт 45 правил предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капремонта МКД (далее Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18.

Предмет мониторинга: реализация софинансируемой Фондом региональной ад-

В соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счетах этого же регионального оператора. Исходя из данной нормы финансирование капремонта одних домов за счет средств, заимствованных у других домов, должно осуществляться РФКР с учетом обеспечения возвратности использованных средств.

В рамках мониторинга проведен анализ использования средств на проведение капитального ремонта на примере осмотренных МКД.

Адрес МКД	Движение средств на капитальный ремонт, тыс. руб.			Предполагаемый срок возврата заимствованных средств, лет
	Уплачено взносов с 2014 г. по 31 декабря 2019 г.	Направлено на капремонт	Заимствовано	
г. Великий Новгород				
ул. Андреевская, 18/8,	1 653,18	6 971,47	6 208,95	15,0
ул. Герасименко-Манилына, 24/12	1 201,42	1 540,73	339,31	1,2
наб. Александра Невского, 27	779,29	1 904,89	1 125,60	5,8
д. Ёгла, Боровичский район				
ул. Набережная, 15	431,78	2 134,92	1 703,14	18,2
ул. Набережная, 13	466,79	716,19	249,40	2,6

Как следует из приведенных данных, в 5 осмотренных домах возвратность средств, использованных на капремонт, в течение срока действия программы обеспечивается. При этом следует отметить, что в этих домах выполнялся пока только один из видов работ по капитальному ремонту, предусмотренных программой; в этих МКД запланировано проведение и других видов работ.

Согласно данным региона, общая сумма задолженности по фондам капитального ремонта других МКД, которая не может быть возвращена в период реализации программы, составляет 103,13 млн. руб. Таким образом, существуют риски невозврата заимствованных средств в период действия программы и дефицита ее финансового обеспечения.

5.3. Результаты мониторинга достоверности сведений, представленных в Фонд в соответствии с приказом Министра России от 1 декабря 2016 года № 871/пр

В рамках мониторинга выборочно проверена достоверность сведений, содержащихся в отчете за IV квартал 2019 года (форма КР-2, далее приведены ссылки на графы и таблицы данной формы), представленном регионом в Фонд в соответствии с приказом Министра России от 1 декабря 2016 года № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утративши-

ми силу отдельных приказов Минстроя России», в том числе:

об остатках денежных средств по счетам регионального оператора на начало отчетного периода, на отчетную дату (графы 1, 15 таблицы 7);

о поступлении денежных средств (всего) по счетам регионального оператора (графа 2 таблицы 7);

о реализации краткосрочных планов отчетного периода, количестве МКД (графы 1, 2 таблицы 4).

По результатам анализа, сведения об остатках денежных средств по счетам регионального оператора, включая остатки на начало отчетного периода (графа 1 таблицы 7) в объеме 253 566,6 тыс. руб. и на отчетную дату (графа 15 таблицы 7) в размере 262 402,5 тыс. руб., подтверждены данными бухгалтерского учета.

Сведения о поступлении средств (всего) по счетам регионального оператора (графа 2 таблицы 7) в размере 447 405,7 тыс. руб. подтверждены данными бухгалтерского учета.

В части, касающейся сведений о реализации краткосрочных планов отчетного периода, о количестве МКД (графы 1, 2 таблицы 4), установлено, что в соответствии с отчетными данными предусмотренные краткосрочным планом мероприятия по капитальному ремонту не выполнены в 532 МКД. Отчетные данные по работам (услугам) по капитальному ремонту (отчет КР-1.3) в соответствии с пунктом 3 приказа Минстроя России № 871/пр, согласно которому органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано на постоянной основе обеспечивать актуализацию сведений по каждому МКД в АИС «Реформа ЖКХ», регионом внесены, недостоверных данных не выявлено.

5.4. Система внутреннего контроля деятельности регионального оператора

В соответствии с требованиями части 1 статьи 187 Жилищного кодекса, частей 1, 2 статьи 19 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» экономический субъект, бухгалтерская (финансовая) отчетность которого подлежит обязательному аудиту, должен организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни.

В целях создания системы внутреннего контроля директором РФКР 1 декабря 2016 года утверждено положение о системе внутреннего контроля; приказом от 24 августа 2018 года № 116 создана постоянно действующая группа внутреннего контроля, в состав которой включены 5 работников РФКР. Приказом от 23 декабря 2019 года № 117 установлена периодичность (не реже одного раза в год) рассмотрения отчетов по системе внутреннего

контроля регионального оператора на заседаниях попечительского совета РФКР.

Таким образом, до 2020 года деятельность по осуществлению внутреннего контроля в Фонде не проводилась, документы (отчеты) о проведении контрольных мероприятий не составлялись. С учетом выявленных в рамках выездного мониторинга нарушений и рисков РФКР необходимо обеспечить организацию работы внутреннего контроля деятельности регионального оператора.

5.5. Результаты выборочного осмотра МКД

В рамках мониторинга в Великом Новгороде и д. Ёгла Боровичского района проведен осмотр МКД (пункт 1.2 раздела «Объекты мониторинга»), в котором приняли участие представители РФКР, прокуратуры, подрядных организаций.

5.5.1. Дом по ул. Андреевская, 18/8, в Великом Новгороде

4-этажный, 5-подъездный кирпичный МКД введен в эксплуатацию в 1993 году. Управляющая организация – ООО «ЖилКонтора». Краткосрочным планом в 2019 году предусмотрены работы по ремонту крыши на сумму 6 866,939 тыс. руб.

Для выполнения работ по разработке проектной документации (включая оценку технического состояния) по итогам аукциона с ООО Проектно-конструкторское бюро «Промбезопасность» (далее ООО ПКБ «Промбезопасность») заключен договор от 5 октября 2018 года № 11ПР/2018 на 542,571 тыс. руб., из них на 227,909 тыс. руб. – для данного дома. Срок выполнения – до 15 ноября 2018 года. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта о приемке-передаче проектной документации.

Проверка достоверности определения сметной стоимости не проводилась.

В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса, пункта 2 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса и пункта 2.1.5 договора № 11ПР/2018 проектная документация региональным оператором не утверждалась.

В нарушение части 2 статьи 190 Жилищного кодекса оплата выполненных работ произведена без оформления комиссионного акта приемки, согласованного с представителем собственников и ОМС. Проектные работы приняты и оплачены по акту от 28 декабря 2018 года № 198 на 227,909 тыс. руб. Согласно представленному реестру платежных поручений, работы полностью оплачены.

Срок выполнения проектных работ превышен на 44 дня. РФКР письмом от 29 декабря 2018 года № РФКР-4296-И направил требование о возврате 2 527,89 руб. за нарушение сроков, которое ООО ПКБ «Промбезопасность» удовлетворено.

Для выполнения строительно-монтажных работ РФКР по итогам аукциона заключен договор с ООО Строительная компания «МЭГАСТРОЙ» от 27 июня 2019 года № 36/2019 на 24 904,101 тыс. руб., из них на 6 639,030 тыс. руб.— для данного дома. Договором предусмотрен аванс в размере 10 % от стоимости работ. Срок выполнения – не более 90 календарных дней. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта о приемке выполненных работ. Дополнительным соглашением от 10 июля 2019 года № 1 срок проведения работ продлен до 11 сентября 2019 года в связи с допущенной технической ошибкой.

Работы по капремонту приняты созданной РФКР рабочей комиссией с участием представителей подрядной, управляющей организаций, ОМС, собственников по акту от 28 февраля 2019 года.

По факту выполненных работ составлен корректировочный акт, уточняющий объемы и виды произведенных работ. В связи с отказом жильцов отдельных квартир от выполнения покрытия кровли над их помещениями объемы выполняемых работ по ремонту кровли уменьшились с 1 809 до 1 637 кв. м покрытия. При этом возникли дополнительные работы, не предусмотренные сметной документацией, в том числе по утеплению чердачного перекрытия вторым и третьим слоем (776 кв. м), а также по утеплению поверхностей внутренних стен или перегородок вторым и третьим слоем (275 кв. м). Вместе с тем жалоб от жильцов верхних этажей на промерзание потолка и стен до проведения капремонта не поступало. Необходимо отметить, что разработанная проектная документация не содержит требования по повышению энергоэффективности и обоснование необходимости дополнительного утепления чердачного перекрытия и стен в пределах чердачного помещения, в том числе теплотехнический расчет.

Дополнительным соглашением от 28 февраля 2020 года № 11 внесены изменения в стоимость работ по данному дому, которая увеличилась до 7 634,22 тыс. руб. (на 15 % от стоимости по договору). Необходимо отметить, что коэффициент приведения к договорной цене 0,77986629749, указанный в тендерной документации, при этом увеличен до 0,95704800886, что привело к завышению стоимости работ. Стоимость капитального ремонта по акту о приемке выполненных работ (услуг) формы КС-2 (далее акт КС-2) и справке о стоимости выполненных работ (услуг) формы КС-3 (далее справка КС-3) составила 7 634,22 тыс. руб.

Согласно представленному реестру платежных поручений, работы оплачены ча-

*Зависимость
Матрица*

стично – в размере 6 743,561 тыс. руб.

Срок выполнения работ по ремонту крыши превышен на 3,7 мес. Претензионная работа в отношении подрядной организации РФКР не проводилась.

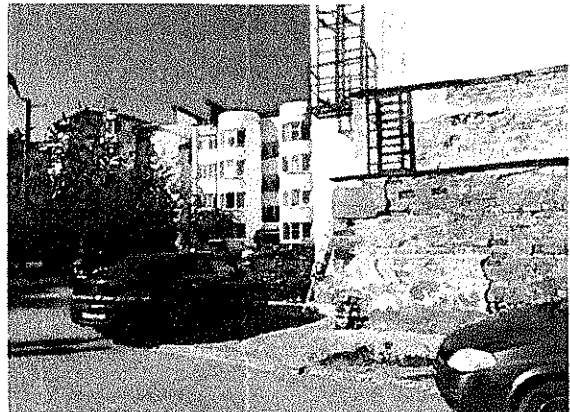
Копии документов о проведенном капремонте переданы в управляющую компанию по электронной почте 2 марта 2020 года.

В ходе осмотра установлено, что выполнены работы по ремонту крыши с утеплением чердачного перекрытия и стен в пределах чердачного помещения из минераловатных плит в 3 слоя, утеплением вентиляционных шахт и заменой кровельного покрытия из фальцевой кровли на оцинкованную с устройством примыканий и организованной водосточной системы.

В нарушение пункта 5.4.2 СП 71.13330.2017 Свод правил «Изоляционные и отделочные покрытия» в отдельных местах не обеспечена прочность сцепления рулонного материала с поверхностью выравнивающей стяжки (основания и между слоями).

Общий журнал работ велся с нарушениями РД-11-05-2007, а именно: не указаны документы, подтверждающие полномочия заказчика, период производства работ, отсутствуют подпись и печать заказчика; не заполнены разделы 1 «Список инженерно-технического персонала лица, осуществляющего строительство объекта капитального строительства», 2 «Перечень специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, а также журналов авторского надзора лица, осуществляющего подготовку проектной документации», 6 «Перечень исполнительной документации при капитальном ремонте объекта капитального строительства» (далее соответственно разделы 1, 2, 6).

Жалоб от жильцов не поступило.



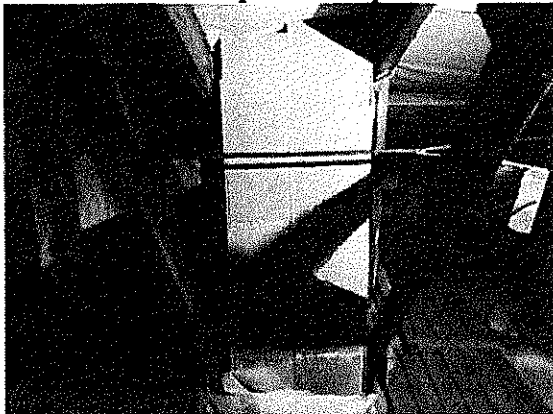
Дом по ул. Андреевская, 18/8, в г. Великом Новгороде



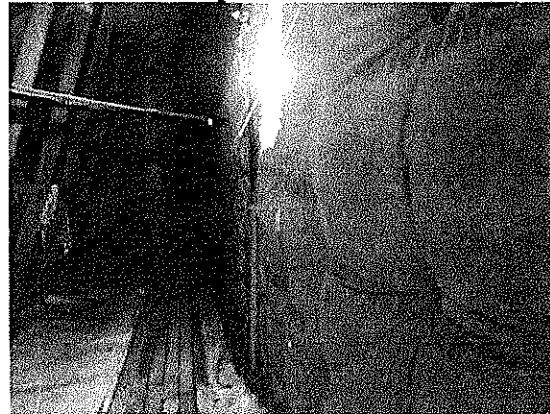
Вид после ремонта крыши



Не обеспечена прочность сцепления слоев



Утепление вентиляционных шахт



Утепление стен чердака

5.5.2. Дом по ул. Герасименко-Маницына, 24/12, в г. Великом Новгороде

3-этажный, 6-подъездный кирпичный МКД введен в эксплуатацию в 1987 году. Управляющая организация – ООО УК «Береста». Краткосрочным планом в 2019 году предусмотрен ремонт системы теплоснабжения на сумму 1 540,737 тыс. руб.

В нарушение части 3 статьи 182 Жилищного кодекса, части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса проектная документация (дефектная ведомость и сметы) разработана РФКР, не являющимся членом СРО в области архитектурно-строительного проектирования. Проверка достоверности определения сметной стоимости не проводилась. Проектная документация утверждена РФКР.

Для выполнения строительного-монтажных работ РФКР по итогам аукциона заключен договор с ООО «МастерСтрой» от 5 октября 2018 года № 60/2018 на 3 664,148 тыс. руб., из них на 2 295,81 тыс. руб. – для данного дома. Договором предусмотрен аванс в размере 30 % от стоимости работ по капремонту. Срок выполнения – до 30 сентября 2019 года (не более 60 календарных дней, исключая отопительный период). Необходимо отметить, что договор был заключен после начала отопительного периода 2018/2019 года, который в Великом Новгороде стартовал 26 сентября 2018 года и завершился 29 апреля 2019 года. Вместе с тем к выполнению работ подрядная организация приступила через 34 дня

Сметная документация утверждена РФКР

(3 июня 2019 года) после передачи управляющей компанией объекта к производству работ по капремонту. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта о приемке выполненных работ.

К договору заключено дополнительное соглашение от 19 октября 2019 года, без номера, для исключения работ по установке коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии на основании «Протокола № 7 заседания Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта МКД от 3 августа 2018 года».

Работы по капремонту приняты созданной РФКР рабочей комиссией с участием представителей подрядной и управляющей организаций, ОМС, собственников по акту от 27 сентября 2019 года.

По факту выполненных работ составлен корректировочный акт, уточняющий объемы и виды произведенных работ. При этом стоимость работ по акту КС-2 и справке КС-3 уменьшилась до 1 540,737 тыс. руб. Согласно представленному реестру платежных поручений, работы полностью оплачены. При этом в акт КС-2 от 27 сентября 2019 года № 3 необоснованно включена стоимость 3 полотенцесушителей из нержавеющей трубы, которые фактически приобретались собственниками. В исполнительной документации указано, что установленные полотенцесушители в квартирах № 28, 29, 31 являются собственностью хозяев квартир. В период подготовки настоящего отчета Министерство упомянутым на стр. 22 настоящего отчета письмом от 12 октября 2020 года проинформировало, что региональным оператором в адрес ООО «МастерСтрой» направлена претензия с требованием о возврате средств в размере 2 443,86 руб. за материалы (установленные полотенцесушители), которые подрядчиком не приобретались.

В нарушение пункта 1.3.2. договора работы по ремонту системы теплоснабжения выполнены с просрочкой в 93 дня. Претензионная работа в отношении подрядной организации РФКР не проводилась. *(Зурамова)*

Демонтированные материалы (радиаторы и трубы) переданы уполномоченному представителю собственников жилья по акту от 15 сентября 2019 года.

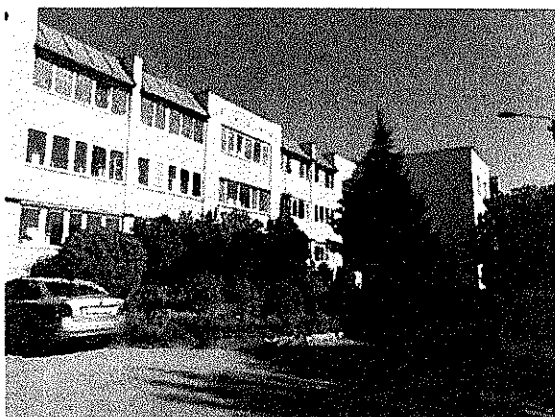
Копии документов о проведенном капремонте переданы в управляющую компанию по электронной почте 3 октября 2019 года.

В ходе осмотра установлено, что выполнены работы по ремонту системы теплоснабжения с заменой радиаторов отопления в МОП.

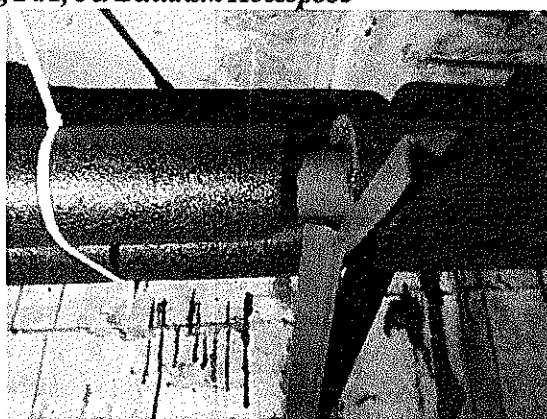
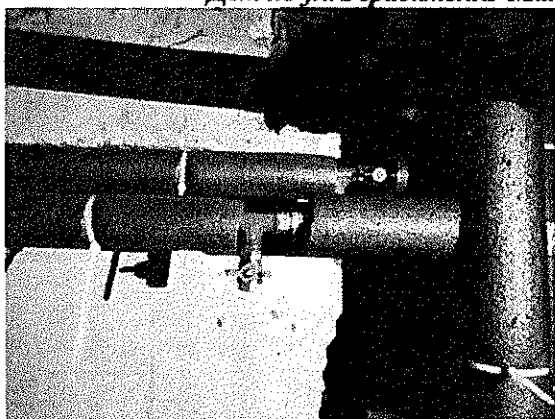
В нарушение пункта 4.6 СП 60.13330.2016 «Свод правил. Отопление, вентиляция и

кондиционирование воздуха» (далее СП 60.13330.2016) и пункта 5.20 СП 61.13330.2012 «Свод правил. Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 41-03-2003» (далее СП 61.13330.2012) не выполнена полная тепловая изоляция внутридомовых инженерных систем, в том числе фланцевых соединений, арматуры и компенсаторов трубопроводов. *Турова, Мерзюков*

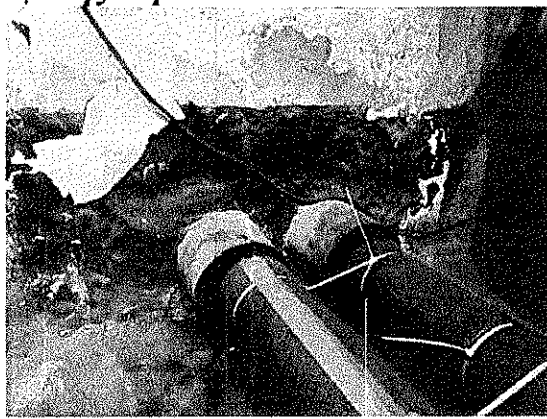
В нарушение пункта 6.1.8 СП 73.13330.2016 «Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий» (далее СП 73.13330.2016) на горизонтальных участках местами превышено нормативное расстояние между креплениями трубопровода, что приводит к провисанию труб и ослаблению подвесов их крепления. *Турова*



Дом по ул. Герасименко-Маницына, 24/1, в г. Великом Новгороде

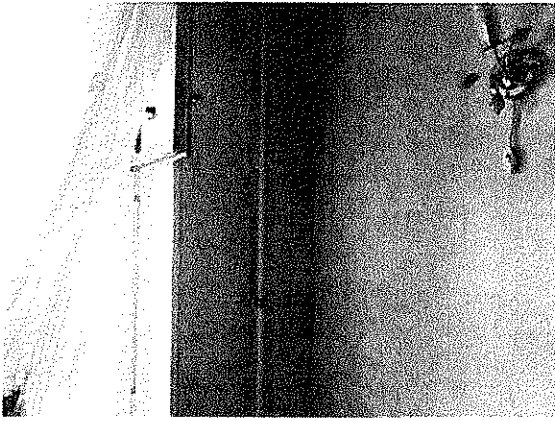


Не выполнена полная изоляция трубопроводов

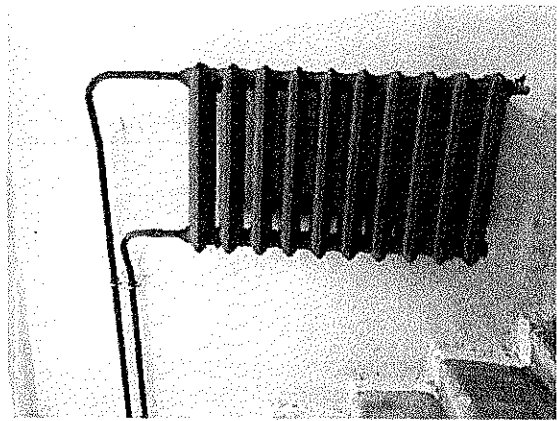


Не закреплены подвесы крепления труб

Ввод трубопроводов в дом



Зурова
Замена труб отопления в квартире



Замена радиаторов в МОП

Общий журнал работ велся с нарушением РД-11-05-2007: не заполнены разделы 2, 6.

От жильцов поступили жалобы на некачественно выполненную теплоизоляцию трубопроводов в подвале, возле продухов. *Зурова*

5.5.3. Дом по наб. Александра Невского, 27, в г. Великом Новгороде

9-этажный, одноподъездный кирпичный МКД введен в эксплуатацию в 1969 году. Управляющая компания – ООО УК «Береста». Краткосрочным планом в 2019 году предусмотрены работы по замене лифтового оборудования на сумму 1 904,889 тыс. руб.

Для выполнения работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации и по замене лифтового оборудования по итогам аукциона заключен договор с ООО «Мосрегионлифт» от 20 июля 2018 года № 1Л/2018 на 62 392,271 тыс. руб., из них на 1 677,211 тыс. руб.– для данного дома. Договором аванс не предусмотрен. Сроки выполнения работ: оценка технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработка проектной документации – с 23 июля до 30 сентября 2018 года; выполнение работ по замене лифтового оборудования – с 1 декабря 2018 года до 31 марта 2019 года. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта о приемке выполненных работ. Дополнительным соглашением от 27 марта 2019 года № 2 срок проведения работ в доме был продлен до 30 апреля 2019 года. Дополнительным соглашением от 5 апреля 2019 года № 3 стоимость работ по данному дому увеличена до 1 904,889 тыс. руб. (на 12 % от стоимости по договору) в соответствии с разработанной сметной документацией.

Проверка достоверности определения сметной стоимости не проводилась.

В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса, пункта 2 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса проектная документация РФКР не утверждалась.

Законченные работы по капремонту приняты созданной РФКР рабочей комиссией с

участием представителей подрядной и управляющей организаций, ОМС, собственников по акту от 30 апреля 2019 года. В нарушение пункта 8.12 договора № 1Л/2018 в состав комиссии не включен представитель организации, ответственной за техническое обслуживание лифтов (ООО «Горлифтсервис»).

Стоимость капитального ремонта по актам КС-2 и справке КС-3 соответствует сметной и договорной стоимости 1 904,889 тыс. руб. Согласно представленному реестру платежных поручений, работы оплачены частично – в размере 1 121,163 тыс. руб.

Копии документов о проведенном капремонте переданы в управляющую компанию по актам от 21 и 27 марта 2019 года.

Демонтированное лифтовое оборудование утилизировано силами подрядной организации по акту утилизации старого лифтового оборудования.

Представлен акт ввода лифта в эксплуатацию от 2 апреля 2019 года по результатам контрольного осмотра специалистом отдела промышленной безопасности по Новгородской области Северо-Западного управления Ростехнадзора.

Стоимость смонтированного лифта грузоподъемностью 400 кг на 9 остановок с учетом аукционного снижения составила 1 854,889 тыс. руб.

Осмотр показал, что выполнены работы по демонтажу и монтажу одного лифта грузоподъемностью 400 кг на 9 остановок, замене направляющих, ремонту машинного помещения. Громкоговорящая связь между диспетчерской и кабиной лифта находится в исправном состоянии. На дату осмотра лифт находился в работоспособном состоянии.

Общий журнал работ велся с нарушениями РД-11-05-2007, а именно: не указаны документы, подтверждающие полномочия заказчика, период производства работ, отсутствует печать заказчика, не заполнены разделы 2, 6 и 4 «Сведения о строительном контроле застройщика или заказчика» (далее раздел 4).

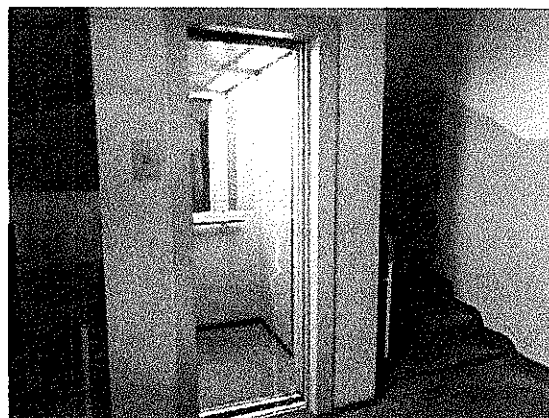
Турова
Министерство в РММ
+
Управляющей организацией не соблюдаются требования к содержанию машинного помещения: при осмотре на потолке обнаружены следы протечек. Нарушения допустимой влажности при эксплуатации могут привести к неисправностям и сбоям в работе оборудования. В период подготовки настоящего отчета Министерство упомянутым на стр. 22 настоящего отчета письмом от 12 октября 2020 года проинформировало, что региональным оператором в Комитет государственного жилищного надзора и лицензионного контроля Новгородской области направлено письмо от 2 октября 2020 года № РФК-3527-И с просьбой обязать управляющую компанию выполнить ремонт кровли над машинным

помещением и косметический ремонт в местах протечек.

В ходе осмотра жалоб от жильцов не поступило.



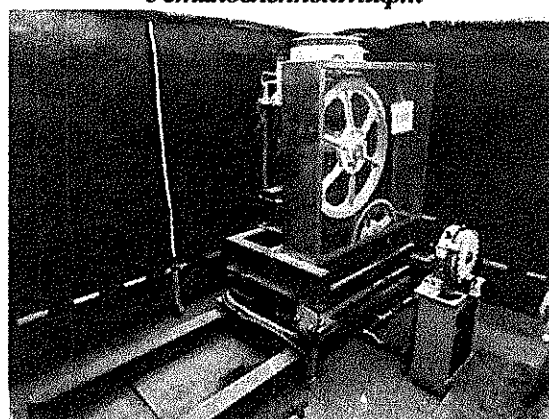
Дом по наб. Александра Невского, 27



Установленный лифт



Шкаф управления и лифтовая лебедка в машинном помещении



Шахта лифта



Следы протечек в машинном помещении

5.5.4. Дом по ул. Набережная, 13, в д. Ёгла Боровичского района

2-этажный, 4-подъездный панельный МКД введен в эксплуатацию в 1991 году. Управляющая организация – ООО «Новый свет». Краткосрочным планом предусмотрены работы по ремонту фасада на сумму 716,192 тыс. руб.

В нарушение части 3 статьи 182 Жилищного кодекса, части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса сметная документация (дефектная ведомость и смета) разработана РФКР, не являющимся членом СРО в данной области. Проверка достоверности определения сметной стоимости не проводилась. Проектная документация утверждена РФКР.

Для выполнения строительно-монтажных работ РФКР по итогам аукциона с ООО «Новгородская торговая строительная компания» (далее ООО «НТСК») заключен договор от 10 июня 2019 года № 11/2019 на 8 668,334 тыс. руб., из них на 716,192 тыс. руб. – для данного дома. Договором предусмотрен аванс в размере 10 % от стоимости работ по капремонту. Срок выполнения – до 15 сентября 2019 года. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта о приемке выполненных работ.

Работы по капремонту приняты созданной РФКР рабочей комиссией с участием представителей подрядной и управляющей организаций, ОМС, собственников по акту от 11 октября 2019 года.

Стоимость капитального ремонта по акту КС-2 и справке КС-3 соответствует сметной и договорной стоимости – 716,192 тыс. руб.

Согласно представленному реестру платежных поручений, работы оплачены частично – в размере 602,794 тыс. руб.

Срок выполнения работ по ремонту фасада превышен на 13 дней. РФКР письмом от 31 декабря 2019 года № РФКР-4931-И направил требование о возврате 716,19 руб. за нарушение сроков, которое ООО «НТСК» удовлетворено.

Копии документов о проведенном капремонте переданы в управляющую компанию по электронной почте 16 января 2020 года с нарушением 10-дневного срока, установленного пунктом 8 статьи 189 Жилищного кодекса.

Осмотр дома показал, что выполнены работы по ремонту фасада с восстановлением герметичности стыков наружных стеновых панелей прокладками «Вилатерм», монтажной пеной и мастикой, ремонт и окраска цоколя и карнизных плит, ограждения балконов, монтаж оконных блоков из ПВХ в МОП и металлических дверных блоков входных групп.

В нарушение пункта 7.1.6 СП 71.13330.2017, которым установлена последовательность выполнения кровельных работ до начала фасадных отделочных работ, при требующей ремонта крыше сначала был выполнен ремонт фасада. В итоге протекающая крыша привела к повреждению отремонтированного фасада. Ремонт крыши в указанном доме планируется выполнить в период с 2023 по 2025 год.

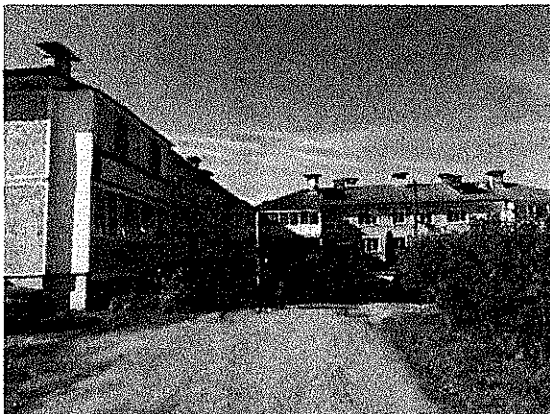
В нарушение пунктов 7.3.7 и 7.5.5 СП 71.13330.2017 при ремонте фасада не соблюдалась технология выполнения шпаклевочных и малярных работ, поэтому на поверхности карниза и цоколя возникли многочисленные дефекты: растрескивание, шелушение, отслоение окрасочного и штукатурного покрытия.

*Морозов
Трапезников*

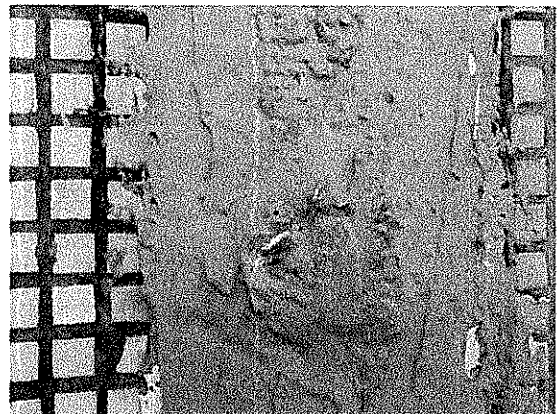
В нарушение пунктов 4.2, 4.4 ВСН 40-96 «Ведомственные строительные нормы. Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий» при ремонте фасада не соблюдалась технология производства работ при подготовке ремонтируемых стыков и ремонтно-восстановительной герметизации, в результате чего возникли наплывы, трещины, отслоение мастики при герметизации стыков наружных стеновых панелей.

Муромов, Трещиновская
Замечания по качеству работ, нарушения СНиП свидетельствуют об уровне строительного контроля со стороны РФКР и подрядных организаций, не отвечающем требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468.

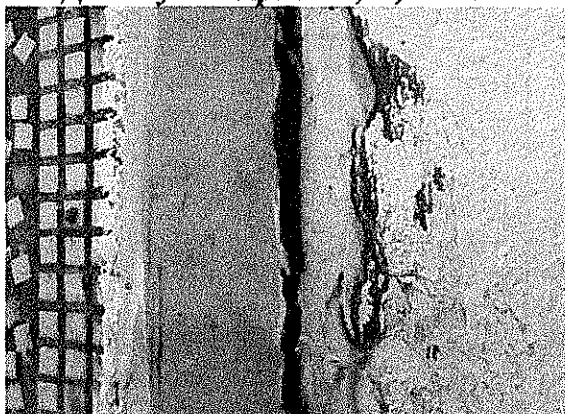
Трещиновская
Общий журнал работ велся с нарушениями РД-11-05-2007, а именно: не указаны документы, подтверждающие полномочия заказчика, период производства работ, должным образом не заполнены разделы 1, 2, 4, 6. Вместе с тем акты освидетельствования скрытых работ были оформлены 30 сентября 2019 года, после завершения работ по ремонту фасада, что свидетельствует о ненадлежащем строительном контроле при выполнении ремонтных работ со стороны РФКР.



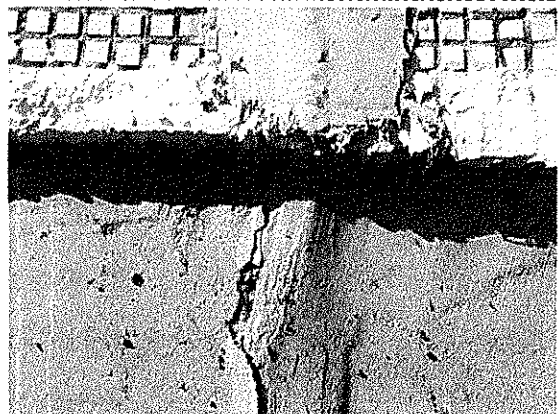
Дом по ул. Набережная, 13, в д. Ёгла

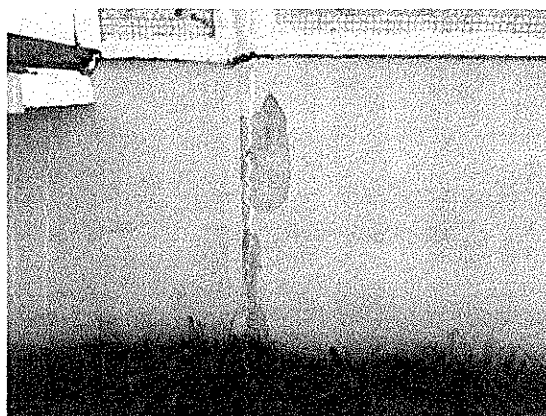


Наплывы из мастики на межпанельных швах

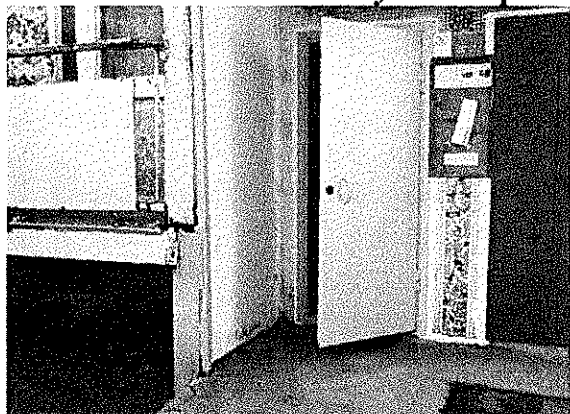


Отслоение и растрескивание мастики на межпанельных швах





Шелушение окрасочного слоя карниза и цоколя



Замена дверных и оконных блоков

В связи с существенными нарушениями, выразившимися в приемке некачественно выполненных работ, в ходе осмотра дома было предложено рассмотреть возможность создания комиссии для оценки качества и проверки фактически выполненных и оплаченных объемов работ и по итогам работы комиссии принять необходимые меры. В период подготовки настоящего отчета Министерство упомянутым на стр. 22 настоящего отчета письмом от 12 октября 2020 года проинформировало, что РФКР создана комиссия и проведены контрольные замеры фактически выполненных работ. По итогам проверки составлена сметная документация и подрядчику направлена претензия с требованием о возврате средств за работы, которые фактически не выполнялись, а также об устранении недостатков качества произведенных работ в рамках гарантийного периода.

5.5.5. Дом по ул. Набережная, 15, в д. Ёгла Боровичского района

2-этажный, 4-подъездный панельный МКД введен в эксплуатацию в 1990 году. Управляющая организация – ООО «ЖЕУ № 2». Краткосрочным планом предусмотрены работы по ремонту крыши на сумму 2 425,036 тыс. руб.

В нарушение части 3 статьи 182 Жилищного кодекса, части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса сметная документация разработана РФКР, не являющимся членом СРО в данной области. Проверка достоверности определения сметной стоимости не проводи-

лась. Проектная документация утверждена РФКР.

Для выполнения строительно-монтажных работ РФКР по итогам аукциона с ООО «Персонал» заключен договор от 25 июня 2019 года № 33/2019 на 24 886,057 тыс. руб., из них на 2 241,827 тыс. руб.– для данного дома. Договором предусмотрен аванс в размере 10 % от стоимости работ. Срок выполнения работ – до 12 сентября 2019 года. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет с даты подписания акта приемки работ.

Работы по капремонту приняты созданной РФКР рабочей комиссией с участием представителей подрядной и управляющей организаций, ОМС, собственников по акту от 23 сентября 2019 года.

По факту выполненных работ составлен корректировочный акт, уточняющий объемы и виды произведенных работ. При этом стоимость работ по акту КС-2 и справке КС-3 уменьшилась до 2 134,922 тыс. руб. Согласно представленному реестру платежных поручений, работы оплачены частично – в размере 1 590,501 тыс. руб.

Срок выполнения работ по ремонту крыши превышен на 29 дней. РФКР письмом от 26 сентября 2019 года № РФКР-3583-И направил требование о возврате 61 912,76 руб. за нарушение сроков, которое ООО «Персонал» удовлетворено.

Копии документов о проведенном капремонте переданы в управляющую компанию по электронной почте 30 сентября 2019 года.

В ходе осмотра установлено, что выполнены работы по ремонту крыши с утеплением чердачного перекрытия минераловатными плитами в 2 слоя и заменой покрытия из асбестоцементных листов на покрытие из профилированного листа с устройством слуховых окон. Стоит отметить, что обоснование необходимости утепления чердачного перекрытия отсутствует, в том числе теплотехнический расчет.

В нарушение пунктов 8.3.15 и 8.3.20 СП 30.13330.2016 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий» вытяжная часть канализационных (фановых) труб не выведена за пределы кровли и не оборудована воздушными противовакуумными клапанами (пропускающими воздух только в одну сторону – в стояк).

Общий журнал работ велся с нарушениями РД-11-05-2007, а именно: не указаны документы, подтверждающие полномочия заказчика, не заполнены разделы 1, 2, 6.

От жильцов поступили жалобы на намокание стен балконов. Проверка показала, что в нарушение пункта 9.3 СП 17.13330.2017 при неорганизованном водоотводе вынос карниза от плоскости стены составляет менее 600 мм.

*Указано не
в акте, как
и в журнале
тех. работ*

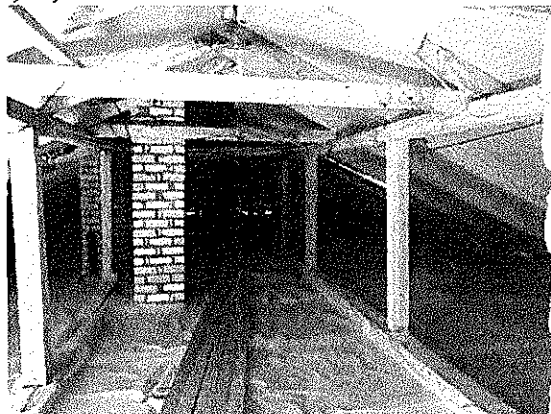
(подпись)



Дом по ул. Набережная, 15, в д. Ёгла



Отремонтированная крыша



Утепление крыши



Фановая труба не выведена за пределы кровли



Намокание стен балконов

5.6. Результаты проведенных надзорными органами мероприятий по проверке реализации региональных программ

Согласно информации прокуратуры Новгородской области, в ходе проверок исполнения законодательства при проведении капитального ремонта общего имущества МКД были выявлены факты ненадлежащего качества выполненных работ по капитальному ремонту МКД, нарушения сроков их завершения, отсутствия контроля за проведением работ, ненадлежащий уровень работы РФКР с задолженностью по взносам на капитальный ремонт. Выявлялись также нарушения закона, допускаемые при актуализации программы капитального ремонта, мониторинге технического состояния домов, начислении и взимании обязательных взносов на капитальный ремонт. Всего в текущем году в

данной сфере прокуратурой области были выявлены порядка 60 нарушений закона, с целью устранения которых приняты почти 40 мер прокурорского реагирования. Также проведенной прокуратурой области совместно с сотрудниками регионального управления ФСБ России проверкой установлен факт хищения подрядной организацией средств регионального оператора в размере более 300 тыс. руб.; по материалам данной проверки органами предварительного расследования возбуждено и расследуется уголовное дело по части 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Системные проблемы, негативно влияющие на реализацию программы капремонта, аналогичные нарушения законодательства при проведении капремонта и нарушения качества ремонта были выявлены в рамках настоящего мониторинга.

6. Результаты мониторинга соблюдения условий Договора № 11/КР и Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18 (исп. Н.А. Тулум, Е.В. Горбачева)

6.1. Параметры заявок на капремонт и мероприятий по энергосбережению

В соответствии с заявкой на капремонт правлением Фонда 16 октября 2019 года, протокол № 945, одобрено предоставление региону финансовой поддержки для 7 МКД в объеме 6 225,1 тыс. руб. в целях возмещения части расходов на оплату мероприятий по энергосбережению, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в этих МКД.

По итогам рассмотрения представленного Новгородской областью отчета о выполненных работах по капитальному ремонту общего имущества в МКД правлением Фонда 26 декабря 2019 года, протокол № 962, принято решение о перечислении финансовой поддержки в объеме 5 176,59 тыс. руб. для 6 МКД. В отношении дома по адресу г. Великий Новгород, ул. Державина, 8/1, правлением Фонда 3 февраля 2020 года, протокол № 969, было отменено решение о предоставлении финансовой поддержки ввиду непредставления до 31 декабря 2019 года Новгородской областью документов, подтверждающих выполнение капитального ремонта МКД.

Сумма средств финансовой поддержки с разбивкой по МКД, в отношении которых такая поддержка предоставляется, с разбивкой по объемам средств, предоставляемых для возмещения части расходов, определена дополнительными соглашениями от 26 декабря 2019 года № 1/11/КР и 5 марта 2020 года № 2/1/11/КР.

Средства Фонда в объеме 5 176,59 тыс. руб. перечислены на счет Управления Феде-

ВЫВОДЫ

Реализации программы переселения 2019–2025 годов

1. Целевые показатели 2020 года, с учетом перевыполнения показателей 2019 года, по расселению аварийной площади выполнены на 71,8 %, по численности переселенных граждан – на 71 %; необходимо переселить еще 110 чел. из аварийного жилья площадью 1,94 тыс. кв. м. Достижение значений целевых показателей предусмотрено путем переселения граждан в Окуловском районе в дом по ул. Рылеева, 1 (0,47 тыс. кв. м в рамках этапа 2019 – 2020 годов и 1,53 тыс. кв. м в рамках этапа 2020 – 2021 годов). Однако, как показала проверка, строительство дома ведется с задержкой около 2-3 недель в связи с санитарно-эпидемиологической обстановкой и недостатком у застройщика необходимых ресурсов; готовность объекта составляет около 80 % (пункты 1.1.1-1.1.3, 1.2.1).

Для обеспечения выполнения целевых показателей Министерством прорабатывается возможность завершения реализации этапа 2021–2022 годов в 3 МО до конца 2020 года путем приобретения помещений на вторичном рынке. Однако на момент проверки аукционы на приобретение жилья не объявлены, при этом в этих МО могут быть расселены только 1,29 тыс. кв. м аварийного жилья.

Таким образом, недостатки в работе органов исполнительной власти региона и МО вызывают определенные риски в отношении возможности достижения значения целевых показателей 2020 года и завершения этапа 2019–2020 годов программы.

2. В соответствии с подписанным регионом соглашением завершить программу планируется досрочно – до 31 декабря 2023 года, при этом существенный объем аварийного жилья (29,93 тыс. кв. м, или 72 % от всего объема, предусмотренного программой) планируется расселить в рамках этапов 2022–2023 и 2023 годов. Однако реализация этапов находится на начальной стадии: не заключены соглашения о финансировании между Министерством и администрациями МО, ведутся процедуры оценки помещений в аварийных домах, вносятся изменения в областной бюджет на 2020 год в отношении распределения средств МО (пункт 1.1.4).

Учитывая выявленные недостатки при реализации начальных этапов программы (28 % от всего объема программы), а также то, что выбраны аналогичные способы реализации завершающих этапов (приобретение жилья в строящихся домах у застройщиков и у лиц, не являющихся застройщиками), имеются основания полагать, что принимаемых органами власти мер не достаточно для своевременного завершения всей программы ввиду

неравномерного распределения объемов расселяемого жилья по этапам.

Реализация этапа 2019–2020 годов программы переселения

3. В рамках реализации этапа 2019–2020 годов распределение средств в бюджеты проверенных МО и Валдайского района производилось с задержкой до 3 месяцев после поступления средств Фонда в областной бюджет. Кроме того, в ходе реализации программы неоднократно корректировались объемы расселяемой площади. Данная ситуация вызвана недостатками в работе региональных и местных органов власти при планировании и подготовке к реализации мероприятий программы, отсутствием надлежащего контроля со стороны Министерства и несвоевременной подготовкой проверенными МО нормативной базы, необходимой для реализации своих полномочий в целях выполнения мероприятий этапа (пункты 1.1.2, 1.2.1).

4. На момент проверки всего переселены 210 чел. из 94 помещений общей площадью 3,91 тыс. кв. м (77,1 % от расселяемой в рамках этапа аварийной площади) (пункт 1.1.1).

В Окуловке переселены 83 чел. из 32 помещений общей площадью 1 478,09 кв. м, что составляет 56 % от подлежащей расселению площади (пункт 1.2.1). Для завершения этапа с задержкой около 2-3 недель ведется строительство дома по ул. Рылеева, 1, готовность которого составляет около 80 %. Таким образом, в случае завершения строительства в декабре 2020 года администрации МО не удастся завершить оформление прав собственности и заключение договоров мены с гражданами в 2020 году, что не позволит региону своевременно завершить этап и, как следствие, выполнить целевые показатели 2020 года.

В Боровичском районе реализация этапа завершена в полном объеме: переселены 23 чел. из 14 жилых помещений площадью 568,04 кв. м (пункт 1.3).

5. В Окуловке условиями контрактов установлен 12-месячный гарантийный срок на качество предоставляемых помещений, что значительно меньше, чем предусмотрено рекомендованными Фондом типовыми формами (60 месяцев). В Боровичском районе сроки действия банковских гарантий, предоставленных в обеспечение исполнения контрактов, в случае выявления недостатков качества приобретенных помещений в течение уставленных контрактами гарантийных обязательств застройщика (5 лет с момента подписания актов приема-передачи квартир), не обеспечат администрации МО возможности предъявить требования к банкам в случае неустранения дефектов компанией-застройщиком (пункты 1.2.1, 1.2.2, 1.3).

Реализация этапа 2020–2021 годов программы переселения

6. Строительство дома по ул. Рылеева, 1, в Окуловке для расселения 1 528,75 кв. м аварийного жилья (50,66 % от предусмотренного этапом объема) ведется недостаточными темпами и с нарушением графика работ. Контракты для расселения помещений общей площадью 1 506,95 кв. м (49,34 % от предусмотренного этапом объема) не заключены, аукционная документация на момент проверки не подготовлена.

Органами местного самоуправления планируется приобретение жилых помещений в строящемся доме, строительство которого практически не ведется, а готовность составляет не более 20 %. Заключить контракт планируется после возобновления строительства дома, что может привести к нарушению регионом обязательства, предусматривающего заключение в срок до 31 декабря 2020 года контрактов, обеспечивающих расселение не менее чем 90 % аварийной площади, подлежащей расселению в рамках этапа, и приостановлению предоставления финансовой поддержки Фонда (пункты 1.1.3 и 1.2.2).

Реализация этапа 2021–2022 годов программы переселения

7. Реализация этапа находится на начальной стадии: проводятся подготовительные мероприятия, предусмотренные статьей 32 Жилищного кодекса. Вместе с тем соглашения о взаимодействии между Министерством и администрациями МО в целях реализации этапа пока не заключены (пункты 1.1.4, 1.2.3).

Нарушения требований к качеству предоставляемых гражданам в рамках реализации программ переселения жилых помещений

8. По результатам осмотра в построенных домах (г. Окуловка, ул. Рылеева, 3, г. Боровичи, ул. Потерпелицкая, 22, пос. Прогресс, ул. Гагарина, 19, 20, 21) выявлены недостатки качества выполненных работ. В Боровичах выявлены трещины кирпичной кладки наружной стены дома по ул. Потерпелицкая, 20, трещина на стене одного из торцов здания, протечки системы водоотведения, провалы и трещины отмостки. Кроме того, при осмотре строящегося дома по ул. Рылеева, 1, на площадке отмечено отсутствие паспорта объекта, сплошного ограждения, также на объекте отсутствовал график выполнения работ и общий журнал работ, что является нарушением СП 48.133310.2011 «СНиП 12-01-2004. Организация строительства» (пункты 1.2.1, 1.3).

9. В Реестре обращений остаются на контроле 3 дома в г. Пестово по ул. Профсоюз, 4, 4А, 4Б. В утвержденный планами-графиками срок (30 сентября 2020 года) выявленные дефекты вряд ли возможно устранить: администрацией района только выполнена

разработка проектной документации для проведения капитального ремонта 6 из 19 помещений на общую сумму 1,79 млн. руб., однако на объявленный администрацией МО аукцион по проведению ремонтных работ заявок не поступило, и 21 сентября 2020 года аукцион объявлен повторно. Неустранение в течение более чем 3 лет дефектов в домах, судебные разбирательства и факт возбуждения уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного частью 1 статьи 293 Уголовного кодекса Российской Федерации (халатность) свидетельствуют о ненадлежащей организации соответствующей работы как со стороны Министерства, так и со стороны администрации района (пункт 2).

Вместе с тем, учитывая характер имеющихся дефектов, а также причины их возникновения, можно сделать вывод об их системности, что впоследствии может потребовать устранения подобных дефектов и в других квартирах. В ходе совещания, проведенного в Министерстве 25 сентября 2020 года, рабочей группой Фонда было рекомендовано совместно с администрацией района провести дополнительное обследование всех квартир на предмет наличия аналогичных дефектов в целях их своевременного устранения.

Соблюдение условий договора о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда

10. Выполнение условий пункта 2.2.15 Договора № 12/ПС регионом в полной мере не обеспечено, в частности в Окуловке в состав комиссий по приемке жилых помещений в связи с поступившим отказом от участия не включены представители Инспекции государственного строительного надзора Новгородской области, а в Боровичском районе в работе комиссии не приняли участия представители органов архитектуры и пожарного надзора (пункт 1.2.1).

11. В утвержденной программе переселения содержатся сведения о требованиях к жилью, строящемуся или приобретаемому в рамках программы, которые соответствуют рекомендациям, предусмотренным приказом Минстроя России от 31 января 2019 года № 65/пр. Анализ конкурсной документации на приобретение нового жилья показал, что такие требования в проверенных МО также предусматриваются и соблюдаются. Таким образом, пункт 2.2.12 Договора № 12/ПС выполнен (пункты 1.1.5, 1.2, 1.3).

12. В АИС «Реформа ЖКХ» в отношении домов, в которых приобретены помещения, подлежащие размещению сведений, предусмотренные пунктом 2.2.18 Договора № 12/ПС, отсутствуют (пункт 1.2.1).

Информация о расселении и сносе аварийных домов

13. На момент проверки снесен 331 из 422 аварийных домов, включенных в заявки 2013–2019 годов, что составляет 78 % от общего числа аварийных домов. Невыполнение мероприятий по сносу в полном объеме обусловлено статусом расселенного жилья, среди которого преимущественно объекты культурного наследия.

По информации органов прокуратуры, из расположенных на территории области 322 аварийных МКД в программу переселения включены лишь 139 МКД в связи с признанием домов аварийными и подлежащими сносу после 1 января 2017 года. Проверками выявлены: необоснованное затягивание органами местного самоуправления сроков признания домов аварийными, сроков переселения граждан, нарушения в деятельности межведомственных комиссий по признанию домов аварийными, а также случаи невключения в программу домов, признанных аварийными в 2006–2012 годах. В целях устранения нарушений приняты необходимые меры прокурорского реагирования (пункт 3).

Информация о выполнении условий предоставления финансовой поддержки

14. В области выполняются условия, предусмотренные частью 1 статьи 14 Федерального закона № 185-ФЗ (пункт 4).

Мониторинг деятельности регионального оператора, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

По результатам выборочного мониторинга деятельности регионального оператора, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества МКД в 2019 году, установлено следующее.

Нарушения и недостатки в планировании и организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

15. Проведение мониторинга технического состояния МКД и взаимодействие между участниками данного процесса (региональными и муниципальными органами власти, региональным оператором и управляющими организациями) осуществляется неэффективно, что оказывает негативное влияние в целом на качество формирования и результаты актуализации программы. Следствием такого некачественного мониторинга и взаимодействия явилось необоснованное включение в программу капремонта дома блокированной застройки, неэффективные расходы на выполнение капитального ремонта в домах, которые после проведения ремонтных работ признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также нарушения в последовательности и необходимой очередности выполнения видов работ по капремонту. Вместе с тем действующий порядок прове-

дения мониторинга технического состояния МКД не учитывает функции органа исполнительной власти – разработчика региональной программы, ответственного за ее актуализацию, за обобщением результатов мониторинга, а также координационную роль в данном процессе регионального оператора, не определена ответственность лиц за ненадлежащее проведение мероприятий по мониторингу технического состояния МКД (пункт 5.1.3).

16. В нарушение требований части 1 статьи 189 Жилищного кодекса этапы 2018 и 2019 годов краткосрочных планов своевременно не реализованы ввиду низкого уровня планирования вследствие некорректности информации о техническом состоянии МКД, ненадлежащего проведения мониторинга технического состояния домов, включения в план работ, необходимость в выполнении которых отсутствует, запаздыванием в проведении региональным оператором конкурсов по отбору подрядчиков, а также ненадлежащего уровня контроля за выполнением краткосрочных планов, нарушения подрядными организациями сроков производства работ по капитальному ремонту (пункт 5.1.4).

Риски невыполнения в полном объеме предусмотренных программой работ и необеспеченности всех видов ремонтов источниками финансирования

17. Показатель собираемости взносов на счете регионального оператора на 1 января 2020 года является достаточно низким – 83 % и не соответствует общему показателю собираемости по Российской Федерации, составляющему 95,5 %. На конец 2019 года общая задолженность составила 350 763,22 тыс. руб. По сравнению с предыдущим годом рост общей суммы задолженности составил 30 % (пункт 5.2.8).

18. Меры, принимаемые РФКР для взыскания задолженности с собственников, особенно по проведению досудебных и судебных мероприятий, крайне недостаточны (по проверяемым домам судебная работа начата только в отношении одного собственника (г. Великий Новгород, наб. Александра Невского, 27, в отношении остальных собственников в октябре 2019 года были направлены претензии). В целом исковые заявления о выдаче судебного приказа в отношении собственников поданы на сумму 153 982,27 тыс. руб. при общем размере задолженности, составляющем 350 763,22 тыс. руб., то есть предметом судебного (приказного) производства являются 43,9 % от общей суммы задолженности по взносам на капитальный ремонт (пункт 5.2.8).

19. Возвратность заемных средств, использованных на капремонт осмотренных домов, в течение срока действия программы обеспечивается. При этом в осмотренных домах выполнялись только отдельные виды работ, и в дальнейшем в рамках программы ка-

ремонта в этих МКД предусмотрено выполнение и других видов работ. Вместе с тем в целом, согласно данным региона, общая сумма задолженности по фондам капитального ремонта других МКД, которая не может быть возвращена в период реализации программы, составляет 103,13 млн. руб., что свидетельствует о риске невозвратности заимствованных средств в период действия программы и возможном дефиците ее финансового обеспечения (пункт 5.2.9).

20. В соответствии с отчетными данными, показатель темпа включения работ по капитальному ремонту в краткосрочный план составляет 62,9 %, что свидетельствует о наличии риска невыполнения полного объема работ (услуг), предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса и включенных в программу, в течение всего срока ее реализации (пункт 5.1.4).

Неправомерное использование средств фондов капитального ремонта

21. Дом в г. Боровичи по ул. Рабочая, 22А, в котором в рамках программы проведен капремонт крыши, является домом блокированной застройки, не подлежащим включению в программу. В 2018 году при актуализации программы указанный дом был из нее исключен, при этом на ремонт крыши были необоснованно израсходованы средства фонда капитального ремонта на сумму 251,2 тыс. руб. (5.1.3).

22. При проведении капремонта МКД по ул. Герасименко-Маницына, 24/12, в Великом Новгороде РФКР оплачены материалы, которые фактически не применялись, а именно необоснованно включена стоимость полотенецсушителей (3 шт.), которые фактически приобретались собственниками (пункты 5.5.2).

23. В нарушение части 2 статьи 190 Жилищного кодекса оплата выполненных работ по разработке проектной документации на ремонт крыши в МКД по ул. Андреевская, 18/8, в Великом Новгороде произведена без оформления комиссионного акта приемки, согласованного с представителем собственников и ОМС (пункт 5.5.1).

24. Необоснованное увеличение коэффициента приведения к договорной цене привело к избыточному расходу средств фондов капитального ремонта на капремонт МКД по ул. Андреевская, 18/8 (пункт 5.5.1).

Неэффективное использование средств фондов капитального ремонта

25. 23 МКД после проведения капитального ремонта были признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Так, например, 2 дома в пос. Угловка по ул. Центральная, 12 и 14, были признаны аварийными спустя 3 ме-

сяца после проведения капитального ремонта фундамента в домах. Дом в г. Боровичи по ул. линия 2-я кирпичного завода, 2, по истечении 4 месяцев после проведения капитального ремонта крыши признан аварийным. Неэффективные расходы по ремонту упомянутых домов составили 12,7 млн. руб. (пункт 5.1.3);

В рамках мониторинга выявлены иные нарушения и возможные риски

26. В нарушение части 3 статьи 182 Жилищного кодекса, части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса проектная документация (дефектная ведомость и сметы) на ремонт системы теплоснабжения в МКД по ул. Герасименко-Маницына, 24/12, в Великом Новгороде, на ремонт фасада и крыши в МКД по ул. Набережная 13 и 15, в д. Ёгла разработана РФКР, не являющимся членом СРО в области архитектурно-строительного проектирования (пункты 5.5.2, 5.5.4, 5.5.5).

27. В нарушение части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса, пункта 2 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса, условий договора проектная документация на ремонт крыши в доме по ул. Андреевская, 18/8, и замену лифтового оборудования в МКД по наб. Александра Невского, 27, РФКР не утверждалась (пункты 5.5.1, 5.5.3).

28. Результаты осмотра МКД в ряде случаев выявили недостатки качества выполненных работ, нарушения технологии производства работ, СНиП, технических регламентов, что свидетельствует о ненадлежащем уровне строительного контроля, не отвечающем требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468. Наиболее существенные замечания по качеству выполненных работ зафиксированы в МКД по адресу д. Ёгла, ул. Набережная, 13, где ремонт фасада выполнен с нарушением технологии выполнения ремонтно-восстановительной герметизации стыков наружных стеновых панелей, шпаклевочных и малярных работ, что привело к многочисленным дефектам: растрескиванию, шелушению, отслоению окрасочного и штукатурного покрытия, наплывам, трещинам, отслоению мастики при герметизации стыков наружных стеновых панелей (пункт 5.5.4).

29. В осмотренных МКД ведение общего журнала работ осуществлялось с нарушением РД 11-05-2007 (пункты 5.5.1-5.5.5).

30. Проектная документация по капремонту и утеплению крыши в домах по ул. Андреевская, 18/8, в Великом Новгороде, ул. Набережная, 15, в д. Ёгла не содержит тепло-технический расчет и обоснование необходимости утепления крыши (пункты 5.5.1, 5.5.5).

31. По 4 осмотренным МКД подрядчиками были нарушены сроки выполнения ра-

бот. При этом в отношении подрядных организаций, допустивших нарушение условий договоров, а именно несоблюдение сроков выполнения работ в МКД по ул. Андреевская, 18/8, ул. Герасименко-Маницына, 27/12, региональным оператором претензионная работа не проводилась (пункты 5.5.1, 5.5.2).

32. В нарушение договора в состав комиссии по приемке выполненных работ по замене лифтового оборудования в МКД по наб. Александра Невского, 27, в Великом Новгороде не включен представитель организации, ответственной за техническое обслуживание лифтов, – ООО «Горлифтсервис» (пункт 5.5.3).

33. Представители органа исполнительной власти области (Министерства), несмотря на включение их в состав комиссий, в приемке выполненных работ не участвуют, подписи представителей Министерства в актах приемки выполненных работ по осмотренным МКД отсутствуют (пункт 5.5.1).

34. В нарушение части 8 статьи 189 Жилищного кодекса копии документов о проведенном капремонте переданы РФКР управляющей организации в МКД по ул. Набережная, 13, в д. Ёгла с нарушением установленного 10-дневного срока (пункт 5.5.4).

35. Управляющей организацией в МКД по наб. Александра Невского, 27, не соблюдаются требования к содержанию машинного помещения: при осмотре в нем обнаружены следы протечек на потолке. Нарушение допустимой влажности при эксплуатации может привести к неисправностям и сбоям в работе лифтового оборудования (пункт 5.5.3).

36. До 2020 года деятельность по осуществлению внутреннего контроля в РФКР не проводилась, документы (отчеты) о проведении контрольных мероприятий не составлялись. С учетом выявленных в рамках выездного мониторинга нарушений и рисков РФКР необходимо обеспечить организацию работы внутреннего контроля деятельности регионального оператора (пункт 5.4).

Результаты контрольных мероприятий соблюдения Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и условий Договора № 11/КР

37. Новгородской областью соблюдены условия предоставления финансовой поддержки Фонда на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, предусмотренные пунктами 4, 12 и 12(1) Правил (пункты 6.3, 6.4.1-6.4.3).

38. Средства финансовой поддержки Фонда перечислены из бюджета области и бюджеты МО в сроки, предусмотренные пунктом 2.2.1 Договора № 11/КР и пунктами 40-44 Правил (пункт 6.2).

39. При осмотре МКД по адресам г. Великий Новгород, ул. Державина, 4, корп. 1, г. Старая Русса, ул. Володарского, 45, мкрн Городок, 20, корп. 1, выявлены недостатки качества выполненных работ, требующие устранения силами подрядной организации в рамках гарантийных обязательств, а именно: на отдельных участках некачественно выполнена тепловая изоляция, теплоизоляционные материалы ненадлежаще закреплены и частично не прилегают к трубам, местами выполненная изоляция не соответствует диаметру трубы, что не отвечает требованиям СНиПов. В МКД по адресу мкрн Городок, 20, корп. 1, при ремонте инженерных сетей на некоторых горизонтальных участках трубопроводов допущено превышение нормативного расстояния между креплениями, что приводит к провисанию труб и ослаблению подвесов их крепления (пункты 6.4.1-6.4.3).

40. При выполнении работ по установке узла управления и регулирования потребления ресурсов в МКД по ул. Державина, 4, корп. 1, в Великом Новгороде в акте КС-2 к общей стоимости работ по смете необоснованно добавлен 1 % (технадзор), не предусмотренный сметной документацией (пункт 6.4.1).

41. Установлены факты некачественной приемки выполненных работ и ненадлежащего оформления подрядной организацией и управляющей компанией, как заказчиком работ по капитальному ремонту, исполнительной документации; выявлены ошибки, допущенные при оформлении акта выполненных работ формы КС-2 (пункт 6.4.3).

42. При заключении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту не соблюдаются положения части 4 статьи 177 Жилищного кодекса, регламентирующие условия совершения операций по специальному счету в части, касающейся размера аванса и сроков гарантийных обязательств (пункты 6.4.1-6.4.3).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рекомендовать Правительству Новгородской области:

1. Рассмотреть материалы выездного мониторинга, принять меры по устранению выявленных недостатков и нарушений. Результаты рассмотрения и разъяснения в 30-дневный срок представить в Фонд.

В части, касающейся реализации программы переселения

2. В целях недопущения срыва сроков переселения граждан из аварийного жилищного фонда усилить контроль за ходом строительства дома в г. Окуловке по ул. Рылеева, 1. Принять необходимые меры по своевременному завершению реализации этапа 2019–2020 годов, обеспечить выполнение установленных на 2020 год целевых показателей.

3. Рассмотреть вопрос о внесении изменений в программу переселения (с учетом Методических рекомендаций) для обеспечения выполнения целевых показателей. О принятых решениях и мерах проинформировать Фонд.

4. Организовать разработку аукционной документации и обеспечить заключение контрактов в Окуловке в рамках этапа 2020–2021 годов во избежание приостановки предоставления Новгородской области финансовой поддержки Фонда в связи с нарушением обязательства, предусматривающего заключение в срок до 31 декабря 2020 года контрактов, обеспечивающих расселение не менее чем 90 % аварийной площади, подлежащей расселению в рамках этапа.

5. Активизировать работу и принять меры по реализации мероприятий этапа 2021–2022 годов программы с учетом выявленных недостатков, допущенных при реализации предыдущих этапов, с целью обеспечения завершения программы в установленные сроки.

6. Обеспечить определение администрациями МО в условиях контрактов гарантийных сроков на качество предоставляемых помещений в соответствии с рекомендованными Фондом типовыми формами контрактов.

7. Принять меры по устранению выявленных нарушений и недостатков качества жилья в домах, где приобретены жилые помещения в рамках программы. Провести обследование дома в Боровичах по ул. Потерпелицкая, 20, с участием специализированной организации для выявления причин возникновения трещин кирпичной кладки наружных стен, в Окуловке и Пестово организовать дополнительное обследование всех квартир на предмет наличия дефектов. Представить в Фонд соответствующие отчетные документы в порядке, предусмотренном приказом Минстроя России № 709/пр.

8. Обеспечить размещение необходимых сведений в АИС «Реформа ЖКХ» согласно пункту 2.2.18 Договора № 12/ПС.

9. Представить в Фонд реестр не включенных (с указанием причин) в программы переселения аварийных домов, признанных таковыми в 2006–2012 годах, а также сведения о принятых мерах в целях устранения выявленных органами прокуратуры нарушений.

В части, касающейся мониторинга деятельности регионального оператора, направленной на обеспечение проведения капремонта общего имущества в МКД

9. Принять дополнительные меры по обеспечению надлежащего мониторинга технического состояния МКД во избежание неправомерного и неэффективного использования средств, в том числе на капитальный ремонт домов с высокой (более 70 %) степенью

износа основных конструктивных элементов. Рассмотреть возможность совершенствования процесса мониторинга технического состояния МКД в нормативном плане в целях повышения качества мониторинга и обеспечения согласованности решений и определения ответственности лиц за его некачественное проведение.

10. Принять действенные меры с целью неукоснительного соблюдения сроков завершения мероприятий краткосрочных планов.

11. Усилить работу по взысканию просроченной задолженности и увеличению собираемости взносов на капитальный ремонт.

12. Принять меры для оценки рисков, связанных с возможной недостаточностью средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса собственников помещений на капитальный ремонт, и дефицитом финансового обеспечения реализации программы капитального ремонта.

13. Принять меры по устранению нарушений, связанных с неправомерной оплатой за счет средств взносов на капремонт выполненных работ и необоснованным расходованием средств фонда капитального ремонта.

14. Обеспечить принятие региональным оператором мер по недопущению неэффективного использования средств, сформированных за счет уплачиваемых собственниками помещений в МКД взносов на капитальный ремонт.

15. Принять меры по недопущению нарушения положений части 3 статьи 182 Жилищного кодекса, части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса, предусматривающих требование по разработке проектной документации лицами, являющиеся членами СРО в области архитектурно-строительного проектирования.

16. Принять меры по неукоснительному соблюдению требований законодательства в части, касающейся утверждения проектной документации.

17. Принять меры по устранению выявленных при осмотре МКД нарушений СНиП, сводов правил и технологических регламентов, а также по недопущению некачественного выполнения работ по капитальному ремонту.

18. Обеспечить осуществление региональным оператором строительного контроля при проведении капремонта на уровне, отвечающем требованиям законодательства.

19. Усилить контроль за качеством и сроками выполнения подрядными организациями договорных работ.

20. Обеспечить проведение претензионно-исковой работы по взысканию неустойки (штрафа, пени) за просрочку исполнения подрядными организациями обязательств по договорам.

21. Обеспечить надлежащую комиссионную приемку выполненных работ в соответствии с условиями заключенных подрядных договоров.

22. Обеспечить исполнение требований части 8 статьи 189 Жилищного кодекса в части, касающейся своевременной передачи управляющим организациям комплекта документов после проведения капитального ремонта МКД.

23. Рекомендовать управляющей организации в МКД по наб. Александра Невского, 27, в г. Великом Новгороде обеспечить устранение неисправности крыши над машинным помещением лифта во избежание поломок лифтового оборудования.

24. Обеспечить организацию РФКР работы системы внутреннего контроля деятельности регионального оператора.

***В части, касающейся контрольных мероприятий по проверке соблюдения
Правил и условий Договора № 11/КР***

25. Принять меры по устранению выявленных при осмотре МКД недостатков качества работ в рамках исполнения гарантийных обязательств подрядной организации.

26. Принять меры по устранению завышения стоимости работ по установке узла управления и регулирования потребления ресурсов в доме по ул. Державина, 4, корп. 1, в Великом Новгороде, вызванного необоснованным увеличением на 1 % за технадзор, не предусмотренным сметной документацией.

27. Обеспечить и в дальнейшем мониторинг расходов на коммунальные ресурсы в домах, где проводился капитальный ремонт с выполнением мероприятий по энергосбережению.

28. Обеспечить контроль за составлением документов, подтверждающих выполнение работ по капремонту при реализации мероприятий по капитальному ремонту в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18.

29. В рамках заявок Новгородской области на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на капитальный ремонт общего имущества в МКД с учетом выполнения энергоэффективных мероприятий провести анализ условий договоров, заключенных между получателями финансовой поддержки Фонда и подрядными организациями, на выполнение работ по капитальному ремонту на предмет соответствия срока испол-

нения гарантийных обязательств (в случае необходимости рассмотреть возможность заключения соответствующих дополнительных соглашений).

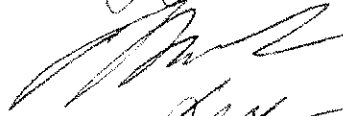
Работники Контрольного департамента:

советник



Н.А. Тулум

советник



Н.В. Высочанский

советник



Е.В. Горбачева

советник



И.С. Мирошников