Фонда Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
за 2025 ГОД

Оглавление

стр.

Введение 3

1. Аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора 5

2. Открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета 9

3. Осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора 11

4. Информация по контролю за исполнением гарантийных обязательств на территории Приморского края за 2025 год 19

5. Оказание консультационной, информационной, организационно методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 20

6. Исполнение приказа Минстроя РФ от 11.11.2015 № 803/пр 24

7. Ведение административно-хозяйственной деятельности 25

8. Организация внутреннего контроля 30

Заключение 32

Задачи на 2026 год 32

Введение

Фонд Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» (далее – Фонд, Региональный оператор) является не имеющей членства некоммерческой организацией, созданной в целях обеспечения своевременного проведения на территории Приморского края капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), собственники помещений котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора.

Деятельность Фонда осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), иными федеральными законами, а также другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края.

В состав нормативной базы, регламентирующей вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и особенности правового статуса регионального оператора, входят, в том числе: постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации, приказы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, Законы Приморского края, постановления и распоряжения Правительства Приморского края и Губернатора Приморского края, приказы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Приморского края. Помимо этого, Фонд в своей деятельности руководствуется действующими Техническими регламентами и ГОСТами, а также официальными Методическими рекомендациями и пособиями, утвержденными Госстроем России, ППК «Фонд развития территорий».

Основными видами деятельности Фонда в соответствии с Уставом являются:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- осуществление функции технического заказчика работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещение в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- финансирование расходов на капитальный ремонт в многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в т.ч. из краевого бюджета и (или) местного бюджета;
- взаимодействие с органами государственной власти Приморского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- предоставление гарантий при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту многоквартирных домов;

- субсидирование процентной ставки (её части) по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

- оказание консультационной, информационной, организационно – методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта;

- управление временно свободными денежными средствами, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации;

- осуществление приносящей доход деятельности, направленной на достижение целей, ради которых создан Региональный оператор, способствующей сокращению расходов Приморского края на содержание Регионального оператора.

Основные задачи, стоявшие перед Фондом в 2025 году

1. Обеспечить выполнение планового объема работ по капитальному ремонту МКД в установленные сроки и с надлежащим качеством.
2. Усилить контроль за качеством проводимых работ по капитальному ремонту МКД, включая разработку проектной документации.
3. Обеспечить уровень собираемости взносов на капитальный ремонт не ниже целевого показателя - 94,38%.

1. Аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора

На территории Приморского края реализуются мероприятия региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Приморского края на 2014 - 2055 годы, утвержденной

постановлением Администрации Приморского края от 31.12.2013 № 513-па «Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, на 2014 - 2055 годы». В настоящее время в региональную программу (в редакции постановления Правительства Приморского края от 29.12.2025 № 998-пп) включены 11 606 МКД.

Аккумулирование взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется на банковском счете, открытом в Банке ВТБ.

В целях подготовки и предоставления платежных документов собственникам помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, Фонд привлекает на основании соответствующих договоров сторонние организации.

По всем муниципальным образованиям платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт по помещениям, находящимся в муниципальной собственности, Фонд подготавливает самостоятельно.

Для корректного начисления взносов на капитальный ремонт на постоянной основе проводится актуализация базы данных по помещениям в МКД, вошедших в Региональную программу капитального ремонта. Этот процесс включает в себя анализ и отработку заявлений от собственников помещений, запрос выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При необходимости, делаются запросы в организации, в управлении которых находятся МКД, и в администрации соответствующих муниципальных образований.

В 2025 году собираемость взносов на капитальный ремонт собственников помещений в домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, составила **94,38%** (начислено - **4 028,46** млн. руб., оплачено – **3 802,20** млн. руб.).

Уровень собираемости взносов с начала реализации Региональной

программы капитального ремонта составил **91,00%** (начислено - **27 551,30** млн. руб., оплачено - **24 779,70** млн. руб.).

Общая задолженность собственников по уплате взносов на капитальный ремонт по состоянию на 01.01.2026 составила **2751,59** млн. руб. (нарастающим итогом с октября 2014 года).

Сведения о начисленных и уплаченных взносах на капитальный ремонт за период с октября 2014 года по декабрь 2025 года в разрезе муниципальных образований представлены в Приложении № 1.

Успешная реализация Региональной программы капитального ремонта зависит в том числе и от проводимой претензионно-исковой работы в отношении задолженности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт. Благодаря выделенным в 2025 году на обеспечение деятельности Фонда целевым средствам из краевого бюджета, на ведение претензионно-исковой работы было израсходовано 26,2 млн. руб.

Минимальная граница задолженности, по которой сотрудники Фонда в 2025 году проводили работу по взысканию задолженности по взносам, составляла 8 000 тысяч рублей.

При этом, в случае возникновения риска истечения срока исковой давности, сотрудники проводили работу по взысканию взносов без учета размера суммы задолженности.

В ходе осуществления претензионной работы в 2025 году Фондом были направлены претензии, информация отражена в таблице № 1.

Таблица № 1

Период направления претензии	**Юридические лица**		**ОМСУ**	
	кол-во (в т.ч. повторно)	сумма (руб.)	кол-во (в т.ч. повторно)	сумма (руб.)
2025	237	138 670 278,88	11	6 065 101,27

В 2025 году проведена работа по подготовке заявлений о вынесении судебного приказа (исковых заявлений) о взыскании задолженности в

отношении 8 514 лицевых счетов с общей задолженностью 147,61 млн. руб.

Также поданы исковые заявления в отношении юридических лиц в количестве 1528 шт. на сумму 72,87 млн. руб. и муниципальных образований в количестве 12 шт. на сумму 2 391,4 млн. руб.

В ходе претензионно-исковой работы в 2025 году собственниками оплачена задолженность в сумме 1 226,60 млн. руб. (по делам, направленным за весь период действия), информация отражена в таблице № 2.

Таблица № 2

Вернулось денежных средств по результатам претензионно-исковой работы 1 226 602 712 руб. (64.25%)		
Юридические лица	151 691 536,78	51 954 570,47
Муниципальные образования	4 265 337,16	37 827 403,12
Физические лица		980 863 864,15
Итого:	155 956 873,9	1 070 645 838

Благодаря организованной претензионно-исковой работе Фонда платежная дисциплина населения по уплате взносов на капитальный ремонт в 2025 году продолжила укрепляться в работе по взысканию в судебном порядке задолженности по взносам на капитальный ремонт и пени с собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, однако принципиальный рост с 08.09.2024 размера государственной пошлины повлек за собой снижение количества заявлений о вынесении судебного приказа (исковых заявлений) о взыскании задолженности по уплате взносов, подаваемых в суды сотрудниками Фонда, поскольку средства на уплату государственной пошлины были заложены в смету Фонда с учётом размеров госпошлины, существовавших на момент утверждения сметы.

При осуществлении своей деятельности Фонд сталкивается с рядом проблем, в том числе с отказом службы судебных приставов принимать к производству судебные приказы, вынесенные до принятия закона об

обязательности наличия персональных данных, а также отказывая в принятии заявлений о возбуждении производства по причине превышения почтового отправления веса 100 грамм.

По-прежнему существует проблема с незаинтересованностью Федеральной службы судебных приставов в работе по взысканию взносов. При принудительном исполнении требований судебных актов о взыскании взносов и пени, в случае несоблюдения судебными приставами-исполнителями положений Федерального закона «Об исполнительном производстве» (несвоевременное возбуждение исполнительного производства, безосновательное окончание исполнительного производства, отказ в возбуждении исполнительного производства и т.п.), Фонд обжаловал действия (бездействие) судебных приставов как в порядке подчинённости, так и в судебном порядке. В 2025 году Фондом было направлено 364 жалобы в порядке подчинённости, 7 жалоб в органы прокуратуры (обжаловано 493 постановления), 1 административное исковое заявление в судебный орган.

Уменьшение количества подачи административных исков об обжаловании действия (бездействия) судебных приставов явилось следствием введения с 08.09.2024 условия об уплате государственной пошлины при подаче исков такой категории.

Вышеперечисленные проблемы усложняют работу Фонда и препятствуют оперативному взысканию денежных средств.

Кроме того, в 2025 году сохранилась тенденция к увеличению числа собственников, имеющих задолженность по взносам и обращающихся в суд с заявлениями о признании их банкротами (253 судебных решений).

2. Открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета

По состоянию на 01.01.2025 количество специальных счетов,

владельцем которых является региональный оператор, составило 57 ед.

В 2025 году Фондом открыты 1 специальный счет для МКД, выбравшего способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора; 1 специальный счет для МКД, изменившего способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет; 4 специальных счета открыто в связи с заменой владельца специального счета с УК/ТСЖ на регионального оператора на основании постановлений органов местного самоуправления.

1 МКД на основании решения собственников помещений изменил способ формирования фонда капитального ремонта со специального счета регионального оператора на счет регионального оператора.

По 4 МКД произошла замена владельца специального счета с регионального оператора на УК/ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2025 количество специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор, составило 58 ед.

В течение года Фондом принято к исполнению:

- 101 протокол собственников помещений в МКД, содержащие решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (в том числе 1 протокол содержит решение о переходе на специальный счет регионального оператора);

- 23 протокола собственников помещений в МКД о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (переход на счет регионального оператора);

- 1 МКД был переведен на счет регионального оператора на основании постановления органа местного самоуправления;

- 5 протоколов о замене владельца специального счета с регионального оператора на УК/ТСЖ, из них по 4 протоколам реализована процедура замены владельца специального счета, по 1 протоколу указано на неустранимые недостатки, не позволяющие осуществить замену владельца специального

счета, закрытие специального счета и перечисление денежных средств либо открытие специального счета.

Фондом в 2025 году приняты документы на оплату работ (услуг) по капитальному ремонту со специального счета регионального оператора по 1 МКД, с приложением протокола и документов, подтверждающих проведение капитального ремонта. В том числе произведена оплата работ по разработке проектно-сметной документации, авансирование работ капитальному ремонту (замене) лифтового оборудования, проведение строительного контроля.

Сведения о поступлении и расходовании средств на капитальный ремонт по специальным счетам, владельцем которых является региональный оператор, за 2025 год

Остаток средств на 01.01.2025, млн. руб.	Поступило, млн руб.	Израсходовано, млн руб.				Остаток средств на 01.01.2025, млн. руб.
		Всего	в т. ч.			
			На капремонт МКД	Списано в связи с изменением способа формирования фонда капремонта/ заменой владельца спец.счета	Возврат ошибочных платежей	
235,89	43,75	26,41	2,87	23,50	0,04	253,23

3. Осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

Региональный оператор привлекает подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального

оператора, в порядке, предусмотренном Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением правительства Российской Федерации № 615 от 01.07.2016.

Привлечение подрядных организаций производится путем проведения региональным оператором электронных аукционов, победителем в котором признается участник закупки, включенный в реестр квалифицированных подрядных организаций и предложивший наименьшую цену договора.

Фонд проводит электронные аукционы на электронной торговой площадке РТС-Тендер.

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 Фондом размещено 64 электронных аукциона, из которых по 10 аукционам – подана 1 заявка, 4 закупки отменены по решению Заказчика, 1 – по решению УФАС России по Приморскому краю, не состоялось – 10 аукционов, на стадии приема заявок находятся 9 закупок.

В 2025 году по результатам проведенных конкурсных процедур по привлечению подрядных организаций для выполнения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД заключено 46 договоров на общую сумму **1 327 628 352,74** руб., в том числе:

1) на выполнение строительно-монтажных работ по капитальному ремонту (СМР) заключено 38 договоров;

2) на выполнение работ по разработке проектной документации, в т.ч. на выполнение работ по оценке технического состояния и проектированию работ по замене лифтового оборудования заключен 1

3) на выполнение работ по разработке проектной документации на выполнение строительно-монтажных работ по капитальному ремонту (СМР) заключено 7 договоров.

Исполнение региональной программы капитального ремонта в 2025 году

Исполнение краткосрочного плана 2025 года

Согласно краткосрочному плану реализации региональной программы на 2025 год к выполнению Фондом запланирован капитальный ремонт в **103** МКД общей стоимостью **936 907 077,65** руб., что составляет **172** работы (65 ПСД/ 107 СМР).

Выполнены **155** работ (61 ПСД / 94 СМР), что составляет **90,12%** от общего количества запланированных работ, общая фактическая стоимость выполненных работ составляет **839 088 971,59 руб.,** при этом в **90** МКД выполнены все предусмотренные планом работы.

Продолжится выполнение **17** работ (4 ПСД / 13 СМР) в **13** МКД, общая прогнозная стоимость этих работ составляет **97 818 106,06** руб., из них:

- по **7** МКД заключены договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных работ;

- по **3** МКД готовится документация к размещению на электронном аукционе для поиска подрядной организации на выполнение строительно-монтажных работ;

- по **3** МКД готовится документация к размещению на электронном аукционе для поиска подрядной организации на разработку проектно-сметной документации.

Исполнение программы капитального ремонта в 2025 году с учетом незавершенных работ по планам прошлых периодов

Всего в 2025 году, необходимо выполнить с учетом незавершенных работ по планам прошлых периодов - **453** работы (89 ПСД / 364 СМР) в **262** МКД общей стоимостью **2 167 692 673,32 руб.**

В настоящее время выполнены **288** работ (67 ПСД / 221 СМР), что составляет **63,58%** от общего количества запланированных работ, общая фактическая стоимость выполненных работ **1 780 112 160,03 руб.,** при этом в

196 МКД выполнены все предусмотренные планом работы.

Продолжается выполнение **165** работ (22 ПСД / 143 СМР) в **66** МКД, общей прогнозной стоимостью **387 580 513,29 руб.,** из них:

- по **18** МКД заключены договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных работ;

- по **1** МКД согласовывается документация к размещению на электронном аукционе для поиска подрядной организации на выполнение строительно-монтажных работ;

- по **28** МКД готовится документация к размещению на электронном аукционе для поиска подрядной организации на выполнение строительно-монтажных работ;

- по **5** МКД заключены договоры на разработку проектно-сметной документации;

- по **14** МКД готовится документация к размещению на электронном аукционе для поиска подрядной организации на разработку проектно-сметной документации (в т.ч. ОКН аукционы по этим МКД объявляются, но признаются не состоявшимися по причине отсутствия заявок).

Несмотря на положительную динамику в достижении целевых показателей, при реализации Региональной программы капитального ремонта актуальными остаются следующие проблемы:

1. Недостаточность подрядных организаций. Имеющееся количество подрядных организаций с их трудовыми и финансовыми ресурсами не обеспечивает выполнение капитального ремонта в запланированных количествах и установленные сроки. Также недостаток подрядных организаций очень негативно влияет на снижение цен в ходе проведения аукционов. Часто аукционы признаются несостоявшимися по причине отсутствия заявок. Особенно это касается домов объектов культурного наследия.

2. Превышение стоимости работ, запланированных к проведению в текущем году над объемом средств, собираемых на территории

муниципального образования.

При формировании предложений по переносу сроков капитального ремонта на более ранние, главам муниципальных образований необходимо учитывать уровень собираемости взносов по территории как муниципального образования в целом, так и в разрезе каждого дома. Стоимость запланированных работ не должна превышать размер муниципального «котла».

3. Отсутствие проведения технической инвентаризации МКД. Данные технических паспортов МКД являются устаревшими и не соответствуют действительности.

Полагаем, что управляющим организациям и товариществам собственников недвижимости необходимо проводить регулярную (периодическую) техническую инвентаризацию МКД с последующим внесением изменений в технические паспорта.

4. Капитальный ремонт домов - объектов культурного наследия. В связи с высокой стоимостью работ по капитальному ремонту домов данного типа, необходимо рассмотреть возможность бюджетного софинансирования при ремонте домов-ОКН.

5. Отказ в допуске подрядных организаций к общему имуществу, как со стороны управляющих компаний, так и собственников (жителей и юридических лиц) в помещения для технического обследования строительных конструкций и инженерных систем, а также для проведения работ по капитальному ремонту.

Фонд разъясняет собственникам недопустимость отказа в предоставлении доступа для производства работ жителям и владельцам нежилого фонда, предоставляет информацию в средства массовой информации, однако проблема непредоставления доступа к общему имуществу все еще остается актуальной.

6. Отсутствие проведения технической инвентаризации МКД. Данные технических паспортов МКД являются устаревшими и не соответствуют

действительности, например, в технических паспортах отсутствуют данные об изменениях при перепланировках и переоборудовании помещений объектов. Данный фактор значительно влияет на подготовку качественной проектной документации и увеличивает сроки производства работ на объектах, что напрямую оказывает негативное влияние на проживающих собственников при проведении ремонтной кампании.

Полагаем, что управляющим организациям и товариществам собственников недвижимости необходимо проводить регулярную (периодическую) техническую инвентаризацию МКД с последующим внесением изменений в технические паспорта.

Для обеспечения контроля качества работ по капитальному ремонту, а также соблюдения сроков их выполнения, Фондом в 2025 году проводились следующие мероприятия:

- проведено техническое освидетельствование 841 многоквартирных домов (далее – МКД) для обеспечения формирования программы своевременности проведения капитального ремонта и осуществлено систематическое наблюдение за использованием жилищного фонда и обеспечением его сохранности посредством сбора, систематизации и анализа информации в соответствии с установленным перечнем показателей строительными нормами и правилами;
- вводится в действие автоматизированная «Информационно-аналитическая система управления программой капитального ремонта» в целях отслеживание основных этапов организации и проведения капитального ремонта каждого МКД, включенного в региональную программу капитального ремонта, и краткосрочный план ее реализации и контроля качества и сроков выполняемых работ (услуг). Это обеспечивает информационную открытость и прозрачность реализации Региональной программы капитального ремонта, усиливает контроль за подрядными организациями;
- в целях усовершенствования производственных процессов по

проведению капитального ремонта МКД, а также приведения их в соответствие с вводимыми изменениями действующего законодательства, регламентирующего деятельность региональных операторов, Фондом разработана, утверждена приказом от 23.12.2025 № 01/89 п и введена в действие Техническая политика при реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края (далее - Техническая политика);

- еженедельно проводятся оперативные совещания по вопросам подготовки проектно-сметной документации, выполнения строительно-монтажных работ;
- регулярно проводятся совещания с руководителями подрядных организаций для оперативного решения возникающих вопросов в ходе исполнения обязательств по заключенным договорам на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- проведена актуализация условий договоров на выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Приморского края, с целью повышения ответственности подрядных организаций по надлежащему исполнению договорных обязательств, в том числе по повышению ответственности в период сроков действия гарантийных обязательств, и усиления штрафных санкции и пени к подрядным организациям;
- внедрен процесс открытия объекта на стадии оценки и разработки проектно-сметной документации для проверки конструктивных элементов и инженерных систем и жилых помещений, чтобы выявить потенциальные проблемы и предотвратить аварийные ситуации, с составлением комиссионного Акта открытия объекта;
- на постоянной основе осуществляются выездные проверки

ответственных специалистов Регионального оператора, контролирующих ход выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

В период выполнения работ в случае нарушения исполнения условий договоров подрядчикам направляются соответствующие предписания и претензии, в том числе в связи с поступлением обращений граждан и организаций, осуществляющих управление МКД.

В соответствии с требованием Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, документация об электронном аукционе в обязательном порядке должна содержать требования к сроку предоставления гарантий на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет со дня подписания соответствующего акта о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Согласно условиям заключенных договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, подрядчик гарантирует своевременное устранение за свой счет недостатков (дефектов), выявленных в период гарантийного срока, который составляет 60 (шестьдесят) месяцев.

В рамках осуществления контроля за деятельностью подрядных организаций Региональным оператором в 2025 году:

проведено 1 808 выездных проверки, по результатам которых составлены акты осмотра о выявленных нарушениях.

4. Информация по контролю за исполнением гарантийных обязательств на территории Приморского края за 2025 год

Информация по судебной работе

Подано 4 исковых заявления об обязании подрядной организации устранить недостатки в рамках гарантийных обязательств, в настоящий моменте 4 судебных производства находятся в работе.

В 2025 году исковые заявления о взыскании стоимости расходов на устранение недостатков силами третьих лиц в рамках исполнения гарантийных обязательств не подавались.

За нарушение условий договоров, в том числе за нарушение сроков выполнения работ, подрядным организациям начисляются штрафные санкции.

Всего за 2025 год Фондом было направлено 226 претензий на общую сумму 126 816 062,79 руб., из них подрядными организациями признаны штрафные санкции по 104 претензиям на общую сумму 1 664 674,44 руб. (по остальным претензиям работа продолжается).

Помимо этого, в 2025 году Фондом проведена работа по взысканию в судебном порядке неустойки с подрядных организаций за ненадлежащее выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту, результаты которой представлены в таблице.

Судебные акты						Определение об утверждении мирового соглашения	
Решения о частичном удовлетворении иска		Решения о полном удовлетворении иска		Определение о прекращении производства (в связи с добровольным исполнением Ответчиком требований)			
Количество дел	Взысканная сумма (руб.)	Количество дел	Взысканная сумма (руб.)	Количество дел	Оплаченная сумма (руб.)	Количество дел	Оплаченная сумма (руб.)
74	19 608 605,02	25	6 662 578,65	2	188 237,99	0	0,00
Итого сумма неустойки в пользу регионального оператора							26 459 421,66

5. Оказание консультационной, информационной, организационно методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В 2025 году Фонд продолжил информационно-разъяснительную работу с населением Приморского края по вопросам капитального ремонта. Данная работа осуществляется по средствам телефонной связи структурных подразделений (профильных отелов) Фонда, электронную почту info@fkr.25.ru, форму «Обратная связь» на официальном сайте Фонда https://fkr25.ru/, социальные сети, а также через средства массовой информации.

Помимо данной работы, в 2025 году отделом административно-организационной деятельности было зарегистрировано 20 000 входящих документов, из них 3999 - заявления и обращения от граждан, которые поступают в адрес Фонда от заявителей лично, по электронной почте, по Почте России, а также через социальные сети и ГИС ЖКХ.

На типовые интернет-обращения, поступающие на электронную почту Info@fkr25.ru и через форму «Обратная связь» на официальном сайте Фонда, отвечают специалисты структурных подразделений (профильных отделов).

За 2025 год на электронную почту Фонда поступило порядка 6500 интернет-обращений. Также Фонд предоставил гражданам порядка 2000 ответов на обращения, поступающие через социальные сети.

Если вопрос гражданина требует рассмотрения профильным отделом регионального оператора, то такое обращение регистрируется и направляется в работу как письменное обращение. Всего за 2025 год было зарегистрировано 2000 обращений, поступивших на электронную почту Фонда. Через форму ГИС ЖКХ за 2025 год поступило и было зарегистрировано 110 обращений.

В 2025 году Фонд продолжил работу в информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» на Платформе обратной связи, где активно ведётся работа по своевременному

рассмотрению обращений, поступающих от граждан и юридических лиц.

Объем документооборота по типам и видам документов

Общий объем документооборота за 2025 год -3078 документов

Вид документа	Количество
Внутренние документы	3410
Приказы по основной деятельности	92
Приказы по личному составу	1019
Служебные записки по основной деятельности	1198
Служебные записки по личному составу	480
Уведомления сотрудников	247
Личные заявления сотрудников	374
Входящие документы	20619
Входящая переписка с Министерством ЖКХ ПК	922
Входящая переписка с ГЖИ ПК	86
Входящая переписка с ОМС ПК	1 183
Входящая переписка с контрольно-надзорными	353
Переписка с организациями, предприятиями по	6775
Входящая переписка с подрядными организациями	1862
Судебная переписка	8819
Обращения граждан	3999
Учетные документы	619
Исходящие документы	13039
Исходящая переписка с Министерством ЖКХ ПК	663
Исходящая переписка с ГЖИ	62
Исходящая переписка с ОМС ПК	1217
Исходящая переписка с контрольно-надзорными	316
Исходящая переписка с организациями, предприятиями	1875
Исходящая переписка с подрядными организациями	1811
Исходящая переписка по обращениям граждан	3144
Судебная переписка	994
Инициативные письма	2683

Устные обращения от граждан поступают в адрес Фонда по телефонам профильных отделов Фонда, на которые приходится более 30% всех поступающих в организацию звонков.

Звонки по средствам телефонной связи, обрабатывались всеми отделами. Специалисты оказывали информационно-консультативную помощь по вопросам капитального ремонта МКД, возникающим у физических и юридических лиц, а также у представителей органов местного

самоуправления.

В течении года тематика звонков меняется. Срез звонков по тематике, проведенный в середине 2025 года, показал, что основные проблемные вопросы, с которыми обращаются по телефону, — это

начисление и оплата взносов на капитальный ремонт, зачисление и розыск платежей (около 65 % звонков);

выполнение работ по капитальному ремонту (около 10 % звонков);

оформление протоколов общих собраний об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, замене владельца спецсчёта, кредитной организации и проведении капитального ремонта (порядка 5 % звонков);

жалобы на работу подрядчиков, причинение ущерба личному имуществу (порядка 10 % звонков);

вопросы по технологии производства работ, сметной документации (около 5 % звонков);

порядок проведения капитального ремонта на специальном счёте (порядка 5 % звонков);

прочие вопросы: поиск информации по отправленным заявлениям, уточнение срока ответа, вопросы к конкретным специалистам и др. (около 5 % звонков).

Организационно-управленческая деятельность

В соответствии с Уставом Фонда органом, осуществляющим надзор за деятельностью Фонда, является Попечительский совет. Высшим коллегиальным органом управления Правление Фонда. За 2025 год проведено 4 заседания Попечительского совета и 7 заседаний Правления Фонда.

1. Организационная структура

По состоянию на конец 2025 года структура Фонда включает 9 структурных подразделений (отделов).

2. Кадровые показатели

2.1. Численность персонала

На начало 2025 года — 94 человека;

На конец 2025 года — 99 человек.

2.2. Вакантные должности

На начало 2025 года — 29 единиц;

На конец 2025 года — 26 единиц.

2.3. Движение кадров

Принято на работу — 19 человек;

Уволено — 22 человека.

2.4. Коэффициент текучести кадров

Коэффициент текучести составил 14,47 %.

Примечание: показатель находится вблизи верхней границы нормально го диапазона для производственной организации (10–15 %).

3. Количественно-качественные характеристики кадрового состава

3.1. Распределение по полу

Мужчины — 22 человека (25,78 %);

Женщины — 63 человека (74,12 %).

3.2. Распределение по уровню образования

Высшее образование — 91 человек (96,81 %);

Среднее профессиональное образование — 3 человека (3,19 %).

В отчётном году Фонд успешно реализовал направления работы отдела административно-хозяйственной деятельности.

обеспечил обработку значительного объёма обращений граждан через все каналы взаимодействия;

поддержал стабильный документооборот (свыше 37 000 документов);

провёл все запланированные заседания органов управления;

сохранил кадровый состав в рамках нормативных показателей текучести.

Средняя заработная плата в Фонде в 2025 году составила - 117 070,60 руб.

6. Исполнение приказа Минстроя РФ от 11.11.2015 № 803/пр

Приказом Фонда от 22.11.2017 года № 05/205 п, закреплена ответственность между структурными подразделениями по заполнению сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией.

На сайте Регионального оператора (www.fkr25.ru) размещены сведения в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ от 11.11.2015 № 803/пр.

Основной целью информационной работы – это осуществление максимально возможного информирования жителей непосредственно о сути программы капитального ремонта и о ходе реализации программы на территории Приморского края.

В рамках информационно-разъяснительной деятельности специалисты по работе с населением Фонда капитального ремонта Приморского края в течение 2025 года консультировали собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам формирования и реализации программы капитального ремонта. На сайте Фонда капитального ремонта (www.fkr25.ru) регулярно актуализировалась информация для собственников помещений (протоколы, Постановления, изменения в ЖК РФ, законодательстве, часто задаваемые вопросы по капитальному ремонту, информация о подрядных организациях, проводимых конкурсах по отбору подрядных организаций, отчеты о деятельности Фонда, отчеты о выполненных капитальных ремонтах, сведения о собираемости взносов на капитальный ремонт в разрезе муниципальных образований Приморского края и другая информация необходимая для собственников помещений многоквартирных домов).

Любой собственник может увидеть свой многоквартирный дом с указанием видов и сроков планируемых работ по программе капитального ремонта. Налажена обратная связь с гражданами через форму обратной связи на сайте Фонда, а также контактных телефонов каждого структурного

подразделения, где можно задать вопрос и получить на него квалифицированный, аргументированный ответ.

Сайт Фонда капитального ремонта (www.fkr25.ru) содержит раздел «Выполнение краткосрочного плана», где доступна информация о ходе выполнения капитального ремонта многоквартирного дома, а именно: запланированного вида работ, стоимость проведенного капитального ремонта. Данный раздел обновляется ежемесячно.

7. Ведение административно-хозяйственной деятельности

Для обеспечения деятельности Фонда в 2025 году Правлением Фонда была утверждена смета расходов в общем объеме **373 629,45** тыс. руб.

Кассовое исполнение сметы составило 95,68% - **357 506,68** тыс. руб.

Основные направления административно-хозяйственных расходов на 2025 год в соответствии с «Порядком определения объема и предоставления Фонду Приморского края», утвержденным постановлением Администрации Приморского края от 09 августа 2018 года № 379-па (в редакции постановления Правительства Приморского края от 25.09.2025 № 736-пп):

– расходы на оплату труда сотрудников Фонда и начисления на выплаты по оплате труда;

– премиальные выплаты сотрудникам Фонда капитального ремонта в размере двух окладов в год в соответствии со штатным расписанием;

– расходы на оплату командировочных расходов;

– расходы на оплату услуг связи;

– расходы на оплату транспортных услуг;

– расходы на оплату работ, услуг по содержанию имущества, используемого для осуществления Фондом уставной деятельности;

– расходы на оплату государственной пошлины, налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

– уплату расходов на исполнение судебных решений;

– расходы на арендную плату за использование имущества, необходимого для осуществления Фондом уставной деятельности;

– расходы на приобретение основных средств, нематериальных активов, работ и услуг сторонних организаций, материалов, необходимых для осуществления Фондом уставной деятельности.

– организацию проведения обследования технического состояния многоквартирных домов.

На основании приказа министерства жилищно-коммунального хозяйства Приморского края от 15.01.2024 № пр.19-5/6 «О предоставлении фонду Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» субсидий из краевого бюджета на осуществление уставной деятельности в 2025 году» заключено Соглашение от 22.01.2025 № 1 на предоставление Фонду средств субсидии в размере **346 829 445,92** рублей.

Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Приморского края «О предоставлении фонду Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» субсидий из краевого бюджета на осуществление уставной деятельности в 2025 году» Фонду утверждено выделение дополнительных средств субсидии в размере 26 800 000 рублей.

Всего объем фактически доведенных Фонду в 2025 году денежных средств составил 373 629 445,92 рублей.

В соответствии с п. 16 Порядка № 379-па Фондом 10.02.2026 возвращены в краевой бюджет средства субсидии в размере 16 122 769,07 рублей.

С учетом вышеперечисленного, на административно-хозяйственную деятельность Фонда в 2025 году фактически израсходовано средств субсидии в размере **357 506 676,85** рублей.

Информация о фактическом использовании ФПК "ФКР МКД ПК"

субсидии на АХД за 2025

Информация о фактическом использовании ФПК "ФКР МКД ПК" субсидии на АХД за 2025 год.				
№ п/п	Направление расходования субсидии	План на 2025	Факт за 2025	Отклонение (план-факт)
Доходы:				
1	Поступление субсидии	373 629 445,92	373 629 445,92	0,00
Расходы:				
1	Фонд оплаты труда	131 013 325,50	131 013 325,50	0,00
2	Начисления на оплату труда / ЕНП	39 224 921,96	39 224 921,96	0,00
3	Услуги связи	493 660,41	493 660,41	0,00
4	Арендная плата	14 465 673,20	14 465 673,20	0,00
5	Услуги по содержанию имущества	1 275 730,00	1 275 730,00	0,00
6	Коммунальные услуги			0,00
7	Выпуск и доставка квитанций	50 717 988,32	50 495 315,28	222 673,04
8	Транспортные услуги	1 506 090,13	1 506 090,13	0,00
9	Услуги почты	3 698 646,38	3 698 646,38	0,00
10	Информационные услуги	24 718 129,02	9 378 129,02	15 340 000,00
11	Прочие работы и услуги	66 045 305,06	66 045 305,06	0,00
12	Оплата расходов на исполнение судебных решений	1 500 000,00	939 903,97	560 096,03
13	Приобретение материалов	7 426 083,36	7 426 083,36	0,00
14	Приобретение основных средств, оборудования, мебели	4 250 598,04	4 250 598,04	0,00
15	Налоги, сборы и иные платежи в бюджеты бюджетной системы РФ	26 260 693,54	26 260 693,54	0,00
16	Командировочные расходы	1 032 601,00	1 032 601,00	0,00
	ВСЕГО ЗАТРАТЫ:	373 629 445,92	357 506 676,85	16 122 769,07

Структура расходов Фонда в 2025 году

Расходование денежных средств в 2025 году осуществлялось в

соответствии со Сметой планируемых расходов за счет средств субсидии из краевого бюджета на осуществление уставной деятельности Фонду на 2025 год, утвержденной Правлением Фонда.

Согласно требованиям пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 все закупки для нужд Фонда в 2025 году проводились с использованием способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и в порядке, установленном Федеральным законом № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров работ услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Все извещения о проведении закупок в целях выполнения функций Фонда конкурентными способами размещаются в Единой информационной системе в сфере закупок (zakupki.gov.ru).

В течение 2025 года всего было заключено 234 договора по административно - хозяйственной деятельности Фонда.

Информация о работе отдела взаимодействия с информационными системами

В соответствии с Приказом Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" Фонд размещает в государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) сведения, касающиеся организации проведения капитального ремонта МКД в Приморском крае.

Часть сведении, занесены не в полном объеме по причине:

- отсутствия в системе ГИС ЖКХ адресов по 25 многоквартирным домам (далее – МКД);

- помещения, внесенные Фондом, аннулированы ОМС 9 МКД;

- МКД аннулированы в ГИС ЖКХ ОМС 9 МКД;

- размещение на дублирующую запись кода ФИАС по 1 МКД;

- не соответствие адресов по 8 МКД.

В соответствии с пунктами 2.3. и 2.4. Главы X Приказа № 79/пр Фонд и платежные агенты Фонда разместили в ГИС ЖКХ 558 235 лицевых счетов и 6 698 820 платёжный документ на уплату взносов на капитальный ремонт.

Коэффициент финансовой устойчивости.

Постановлением Правительства Приморского края от 29 июля 2021 года № 492-пп утверждена методика расчета финансовой устойчивости деятельности регионального оператора (далее – Методика).

В соответствии с Методикой до 25 января 2025 года в министерство жилищно-коммунального хозяйства Приморского края (далее – министерство) и государственную жилищную инспекцию Приморского края (далее – ГЖИ) была предоставлена следующая информация:

– способ, примененный региональным оператором при расчете финансовой устойчивости («исходя из объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год» (способ «а» пункта 4 Методики));

– размер остатка средств на счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, по состоянию на 1 января текущего года;

– размер финансовой устойчивости на текущий год;

– размер неснижаемого остатка денежных средств.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма (руб.)
1	Объем взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за 2025 год	4 078 097 102,65
2	Остаток денежных средств на счете регионального оператора, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта, по состоянию на 01.01.2025	1 544 196 070,05
3	Размер финансовой устойчивости на 2025 год	3 978 854 612,83
4	Размер неснижаемого остатка денежных средств	209 413 400,68

Объем средств израсходованных за счет средств фондов капитального ремонта в 2025 году составил 2 045 281 326,51 рублей.

Таким образом, коэффициент финансовой устойчивости регионального оператора в 2025 году > 1 – требования к финансовой устойчивости соблюдены.

8. Организация внутреннего контроля

Организация внутреннего контроля Фонда соответствует положениям письма Минфина России от 25.12.2013 № 07-04-15/57289 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Фондом разработаны основные положения внутреннего контроля на основе Методических рекомендаций по обеспечению внутреннего контроля специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, подготовленных Государственной корпорацией - Фонд содействия реформированию ЖКХ, утвержден состав группы внутреннего контроля, кроме того в подразделениях назначены ответственные лица по осуществлению внутреннего контроля, направленного на выявление нарушений нормативно правовых актов Российской Федерации

и локальных правовых актов Фонда, проведению оценки эффективности достижения поставленных целей, предупреждению, ограничению и предотвращению финансовых и операционных рисков со стороны должностных лиц.

Цель системы внутреннего контроля - исполнение программы капитального ремонта общего имущества в МКД Приморского края в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с обозначенными рисками сотрудниками отделов Регионального оператора, ответственными за нормативные регулирования соответствующих внутренних процессов проведено документирование внутреннего контроля, утверждены правила и процедуры операционной деятельности Регионального оператора. Исполняются 13 регламентов бизнес-процессов. Перечень рисков и регламентов бизнес-процессов Фонда направленных на достижение заранее определенного результата (цели).

Порядок проведения контрольных действий формализован в виде регламента проведения контрольного мероприятия в соответствии с регламентом бизнес-процесса В5 «Организация мероприятий внутреннего контроля Регионального мероприятия».

Полномочия по исполнению регламентов бизнес-процессов внесены в положения структурных подразделений и должностные инструкции сотрудников, утвержденные генеральным директором Регионального оператора.

Для снижения и устранения финансовых рисков в рамках внутреннего финансового контроля проводятся проверки документации, состояния учета и отчетности, рассмотрение производственных и финансовых планов, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности. В результате финансовые риски минимизированы. Отделом экономики, планирования и контроля ежегодно проводятся контрольные мероприятия проведения процедур внутреннего контроля Регионального оператора.

Заключение

В 2025 году успешно выполнены все поставленные перед Фондом задачи.

Задачи на 2026 год

1. Обеспечить выполнение планового объема работ по капитальному ремонту МКД в установленные сроки и с надлежащим качеством.
2. Усилить контроль за качеством проводимых работ по капитальному ремонту МКД, включая разработку проектной документации.
3. Обеспечить уровень собираемости взносов на капитальный ремонт не ниже целевого показателя — 95,00%.

Врио первого заместителя генерального директора Габов А.И.

Приложение 1

Информация по поступившим взносам на капитальный ремонт МКД в разрезе муниципальных образований на 01.01.2026

Параметры: Период начислений: 01.10.2014 - 31.12.2025
Период оплат: 01.10.2014 - 31.12.2025

Муниципальное образование	Начислено	Оплачено	Задолженность	Процент сбора
Приморский край	27 551 295 992,64	24 799 700 993,89	2 751 594 998,75	91
Анучинский МО	52 572 724,34	43 924 280,54	8 648 443,80	84
Арсеньевский ГО	843 075 447,73	802 077 184,96	40 998 262,77	95
Артемовский ГО	1 795 623 663,32	1 637 293 755,43	158 329 907,89	91
Владивостокский ГО	11 360 685 730,02	10 171 953 917,87	1 188 731 812,15	90
Дальнегорский МО	1 013 888 723,12	874 366 094,27	139 522 628,85	86
Дальнереченский ГО	95 252 414,20	82 838 998,47	12 413 415,73	87
Дальнереченский МО	9 991 045,09	5 684 243,09	4 306 802,00	57
ЗАТО Большой Камень	753 377 954,47	700 526 192,83	52 851 761,64	93
ЗАТО Фокино	669 168 139,74	593 225 784,11	75 942 355,63	89
Кавалеровский МО	115 478 740,49	91 351 733,05	24 127 007,44	79
Кировский МО	164 831 745,36	149 762 156,80	15 069 588,56	91
Красноармейский МО	133 596 905,49	113 608 638,03	19 988 267,46	85
Лазовский МО	159 291 306,12	146 420 754,02	12 870 552,10	92
Лесозаводский МО	581 608 687,57	533 452 372,76	48 156 314,81	92
Михайловский МО	342 142 674,86	318 320 572,21	23 822 102,65	93
МО г. Партизанск	586 453 774,34	509 553 450,06	76 900 324,28	87
МО Спасск-Дальний	797 922 768,59	719 900 754,28	78 022 014,31	90
Надеждинский МО	439 990 187,20	394 197 127,00	45 793 060,20	90
Находкинский ГО	3 226 934 274,11	2 957 790 327,24	269 143 946,87	92
Октябрьский МО	242 522 483,78	213 282 882,37	29 239 601,41	88
Ольгинский МО	77 438 373,91	70 385 484,99	7 052 888,92	91
Партизанский МО	144 433 716,24	127 597 416,46	16 836 299,78	88
Пограничный МО	228 918 487,58	206 924 311,94	21 994 175,64	90
Пожарский МО	432 473 239,78	384 939 791,89	47 533 447,89	89
Тернейский МО	87 662 227,32	81 588 385,89	6 073 841,43	93
Уссурийский ГО	1 377 885 572,46	1 257 306 947,80	120 578 624,66	91
Ханкайский МО	161 729 718,39	142 134 625,51	19 595 092,88	88
Хасанский МО	494 903 001,53	439 095 491,35	55 807 510,18	89
Хорольский МО	276 038 038,55	237 529 329,22	38 508 709,33	86
Черниговский МО	369 471 719,54	332 829 722,83	36 641 996,71	90
Чугуевский МО	110 335 915,32	102 773 395,59	7 562 519,73	93
Шкотовский МО	268 141 586,07	246 144 090,48	21 997 495,59	92
Яковлевский МО	137 454 349,01	110 920 780,55	26 533 568,46	81
Итого	27 551 295 992,64	24 799 700 993,89	2 751 594 998,75	91