

ДЕПАРТАМЕНТ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Брянск, ул. Дуки, 78, тел. 66-67-26

«31» марта 2026 года

Отчет об аудите закупок (торгов), проведенный в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Брянской области

Экспертно-аналитические мероприятия по анализу и оценке результатов закупок, проведенных в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Брянской области проведены на основании приказа директора департамента ТЭК и ЖКХ Брянской области от 02.03.2026 № 9 «Об осуществлении аудита закупок».

Проверка проводится в отношении регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области ИНН: 3257008078

Юридический адрес: ул. Трудовая, дом 1, город Брянск, Брянская область, тел.32-72-35

Задачи и предмет аудита закупок (торгов): анализ и оценка документации в отношении полученных результатов закупок, проведенных региональным Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области (далее - Фонд), включая документацию по исполнению обязательств по договорам о проведении капитального ремонта (договор о проведении капитального ремонта, документы об оплате выполненных работ и (или) оказанных услуг, документы о приемке выполненных работ и (или) оказанных услуг, а также иные необходимые документы):

1) состояние планирования закупок, своевременность закупок (соблюдение Фондом сроков, достаточных для реализации закупок, предусмотренных краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Брянской области);

2) заключение договоров о проведении капитального ремонта, выполнении их условий в установленные сроки;

3) степень исполнения обязательств по договорам о проведении капитального ремонта;

4) достижение результатов и целей осуществления закупок (результативность закупок).

Общая информация: Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения закупок (торгов) в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 №615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (вместе с «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») (далее - Постановление № 615).

Экспертно-аналитические мероприятия осуществлены в порядке, утвержденном приказом департамента ТЭК и ЖКХ Брянской области от 29.12.2022 №185 (далее - Порядок) в отношении закупок, предметом которых являются: оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

**Проверяемый период: 1 квартал 2025 года.
Аудит закупок проведен в период с 16.03.2026 по 31.03.2026:**

Хроленко Альбиной Ивановной - начальником отдела реализации жилищной политики департамента;

Юдиной Татьяной Анатольевной - главным консультантом отдела реализации жилищной политики департамента;

Самородской Еленой Владиславовной - главным консультантом отдела финансового планирования и бухгалтерского учета.

Аудит закупок (торгов) проведен выборочным способом в отношении многоквартирных домов (далее - МКД):

г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44; г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б; Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13; Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6, по которым были заключены/не заключены договора на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

Адрес МКД	Вид ремонта	Основание для проведения аукциона (протокол ОСС)	Основание для проведения аукциона (служебная записка ОКР МКД)	Дата размещения аукциона	№ извещения в ЕИС
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	Постановление №3310-п от 17.08.2023 года	09.07.2024	09.07.2024	060050000022400161
г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных	Постановление №3310-п от 17.08.2023 года	09.07.2024	09.07.2024	060050000022400162

	помещений				
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	Капитальный ремонт крыши (скатной)	протокол ОСС №1 от 04.07.2024 года	28.10.2024	17.11.2024	060050000022400264
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	Капитальный ремонт крыши (скатной)	протокол ОСС №1 от 29.06.2024 года	28.10.2024	17.11.2024	060050000022400267

В процессе аудита были изучены следующие документы:

1) документ, являющийся основанием для проведения капитального ремонта (результат рассмотрения собственниками многоквартирных домов предложений Фонда капитального ремонта (в случае отсутствия информации - решение органа местного самоуправления));

2) решения собственников о переносе срока проведения капитального ремонта, документы, подтверждающие невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе незавершение ранее начатых), плановый период оказания этих работ (услуг);

3) договоры, заключенные с подрядными организациями для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) меры, принятые региональным Фондом капитального ремонта, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) условий договора, соответствие услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) итоговые акты приемки законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов.

Состояние планирования закупок, своевременность закупок

В соответствии с краткосрочным (2023-2025 год) планом региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Брянской области (2014-2052 годы)», утвержденным постановлением Правительства Брянской области от 16.05.2022 №194-п (далее - Постановление) капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по адресам: г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44; г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б; Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13; Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6 **запланирован в период 2025 года.**

Предметом электронного аукциона является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, заказчиком которых является Фонд.

В соответствии с Порядком проведения аудита, своевременность закупок регионального оператора заключается в соблюдении Фондом сроков, достаточных для реализации закупок, предусмотренных краткосрочным планом, заключении договоров о проведении капитального ремонта, выполнении их условий в установленные сроки.

Адрес МКД	Дата подведения итогов аукциона	Количество поданных заявок	Количество участников аукциона, сделавших предложение по изменению цены
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	26.07.2024	6	5
г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	26.07.2024	6	5
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	06.12.2024	4	1
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	06.12.2024	4	1

В рамках анализа закупки, в части вопроса о состоянии планирования закупок, своевременности закупок органом аудита сделаны выводы о своевременности закупки, осуществленной Фондом с целью проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах, Фондом при организации закупки соблюдены сроки, достаточные для реализации закупки в сроки, предусмотренные краткосрочным планом.

Заключение договоров о проведении капитального ремонта, выполнении их условий в установленные сроки

По результатам закупки, в соответствии с требованиями Постановления №615, между Фондом и подрядными организациями заключены договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, согласно которому подрядчик обязуется выполнить следующие виды работ:

Адрес МКД	Вид ремонта	Победитель аукциона	№ договора	Дата заключения договора	Дата начала работ по договору	Дата окончания работ по договору	Стоимость работ по договору, руб.
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	ООО "ЛИФТСЕРВИС"	99.КР.2024	09.08.2024	09.08.2024	06.12.2024	5 759 589,64

г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	ООО "ЛИФТСЕР ВИС"	102.КР.2024	09.08.2024	09.08.2024	06.12.2024	6 613 593,95
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	Капитальный ремонт крыши (скатной)	ООО "ПАРТНЕР-ПЛЮС"	40.КР.2025	20.12.2024	03.03.2025	15.06.2025	4 210 402,20
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	Капитальный ремонт крыши (скатной)	ИП ЛУЗГАНОВ А.А.	43.КР.2025	20.12.2024	03.03.2025	15.06.2025	4 210 392,25

Срок окончания работ по данным многоквартирным домам определен согласно графику выполнения работ, являющимся приложением №1 к заключенным договорам.

Согласно пункту 2 заключенных договоров сроки начала и окончания работ, в том числе по видам работ, этапам работ, по каждому объекту капитального ремонта, определенные приложением №1 выполнения работ, являются исходными для определения ответственности за нарушение сроков выполнения работ.

Пунктом 4 договоров установлена обязанность подрядчика, выполнить все работы с надлежащим качеством и в сроки, определенные приложением №1 выполнения работ, в полном соответствии с договором о проведении капитального ремонта, Приложениями к нему, предписаниями, разъяснениями Заказчика, а также требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 заключенных договоров предмет договора о проведении капитального ремонта, место выполнения работ, виды работ не могут изменяться в ходе его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 и договором о проведении капитального ремонта. Сроки выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон могут быть продлены на период действия одного из следующих обстоятельств, при наличии документов, подтверждающих такие обстоятельства:

а) изменение объема выполняемых работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон при согласовании таких изменений собственниками помещений в многоквартирном доме, уполномоченным представителем собственников таких помещений или органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

б) недопуск собственниками помещений в многоквартирном доме подрядной организации к выполнению работ по капитальному ремонту по причинам, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением такой организацией договора о проведении капитального ремонта;

в) приостановка выполнения работ по капитальному ремонту в связи с наступлением отопительного сезона и (или) неблагоприятных погодных условий.

Дополнительными соглашениями к заключенным договорам внесены исключаемые/добавляемые работы, изменения объема и стоимости выполняемых по договору работ по капитальному ремонту общего имущества в проверяемых МКД:

Адрес МКД	Вид ремонта	№ доп. соглашения к договору СМР	Дата доп. соглашения к договору СМР	Основание заключения доп. соглашения	Стоимость работ по доп. соглашению, руб.
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	№1;2;3	06.12.2024; 26.12.2024; 20.02.2025	Продление срока выполнения работ; изменение в стоимости выполненных работ	6 389,401,47
г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	№1;2	11.11.2024; 12.03.2025	Продление срока выполнения работ; изменение в стоимости выполненных работ	6 426 860,80
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	Капитальный ремонт крыши (скатной)	№1;2;3	06.02.2025; 25.03.2025; 25.03.2025	Перенос срока выполнения работ; изменение в стоимости выполненных работ	3 884 524,46
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	Капитальный ремонт крыши (скатной)	№1;2;3	15.01.2025; 11.03.2025; 11.03.2025	Перенос срока выполнения работ; изменение в стоимости выполненных работ	3 929 292,67

Фактически работы по капитальному ремонту согласно справке о стоимости работ и затрат формы КС-2 выполнены в следующие сроки:

Адрес МКД	Вид ремонта	Акт ввода МКД в эксплуатацию	Дата КС-2	Стоимость КС-2
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	20.02.2025	20.02.2025	6 389,401,47
г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	27.03.2025	12.03.2025	6 426 860,80
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	Капитальный ремонт крыши (скатной)	25.03.2025	25.03.2025	3 884 524,46
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	Капитальный ремонт крыши (скатной)	11.03.2025	11.03.2025	3 929 292,67

По результатам анализа степени исполнения договоров, органом аудита установлено, что договоры 99.КР.2024, 102.КР.2024, 40.КР.2025, 43.КР.2025 исполнены в сроки установленные в договорах.

Адрес МКД	Вид ремонта	Победитель аукциона	Информация о претензионной работе	Сумма штрафа, руб.	Сумма оплаты, руб.	Платежное поручение	Информация о взыскании неустойки (штрафа, пени)
г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	ООО "ЛИФТСЕР ВИС"	была выставлена претензия	89 451,62	2 879 794,82; 3 420 155,03; 89 451,62	№14878 от 27.12.24; №2721 от 27.03.25; №1708 от 19.02.26	по решению суда по делу А09-6976/2025 отменено начисление неустойки на всю сумму. Перечисление было 19.02.26г.
г. Брянск, проезд. Федюнинского, д. 4Б	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	ООО "ЛИФТСЕР ВИС"	была выставлена претензия	224 940,12	6 201 920,68; 224 940,12	№2757 от 02.04.25; №1709 от 19.02.26	по решению суда по делу А09-6976/2025 отменено начисление неустойки на всю сумму. Перечисление было 19.02.26г.
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13	Капитальный ремонт крыши (скатной)	ООО "ПАРТНЕР-ПЛЮС"	-	-	3 884 524,46	№2672 от 26.03.25	-
Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6	Капитальный ремонт крыши (скатной)	ИП ЛУЗГАНО В А.А.	-	-	3 929 292,67	№1791 от 19.03.25	-

Достижение результатов и целей осуществления закупок (результативность закупок)

Виды работ и (или) услуг:

МКД г. Брянск, ул. Емлютина, д. 44 - ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений произведена;

МКД г. Брянск, проезд Федюнинского, д. 4Б - ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений произведена;

МКД Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Брянская, д. 13 - капитальный ремонт крыши (скатной) выполнен;

МКД Брянский р-н, д. Добрунь, ул. Луговая, д. 6 - капитальный ремонт крыши (скатной) выполнен.

Достижение результатов, выполнение которых запланировано краткосрочным планом реализации в 2023-2025 годах региональной программы капитального ремонта, в этапе 2025 года **выполнено**.

Выводы комиссии:

Договором от 09.08.2024 № 102.КР.2024, к подрядной организации предъявлено требование выполнять капитальный ремонт общего имущества в соответствии с СНиП от 13.02.1997 №21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», который утратил силу с 01.01.2021.

По результатам аудита региональному фонду капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области рекомендуется:

- внести изменения в договор на выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приведя требования к подрядной организации в соответствие с действующим законодательством;

- до приемки выполненных работ по замене лифтового оборудования обеспечить контроль за наличием заключения о соответствии лифтов требованиям Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011).

ОЗНАКОМЛЕН:

Директор департамента ТЭК и ЖКХ
Брянской области



Косарев С.А.

Подписи лиц, проводивших аудит закупок:

Начальник отдела реализации жилищной
политики



Хроленко А.И.

Главный консультант отдела реализации
жилищной политики



Юдина Т.А.

Главный консультантом отдела финансового планирования
и бухгалтерского учета



Самородская Е.В.