

**Информация**  
**о ходе реализации региональной программы**  
**по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.**  
**Деятельность некоммерческой организации – фонда**  
**«Региональный оператор по проведению капитального ремонта**  
**многоквартирных домов» за 2014 год**

Положения Жилищного кодекса Российской Федерации определяют принципиальный подход к организации капитального ремонта жилищного фонда.

В соответствии со статьей 158 собственники помещений в многоквартирном доме обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы на капитальный ремонт в виде взносов.

В целях реализации положений Жилищного кодекса и Закона области № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области», определен механизм проведения работ по капитальному ремонту.

Выполнение капитального ремонта жилищного фонда, расположенного на территории Еврейской автономной области, осуществляется программно-целевым методом в рамках долгосрочной адресной программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, обеспеченной планируемыми финансированием, а также системой планирования объёмов работ и контроля за их выполнением.

Органами местного самоуправления, в соответствии с нормативно-правовыми актами правительства области представлены данные о техническом состоянии жилого фонда, расположенного на территориях муниципальных образований, на основании которых управлением жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства области был разработан проект региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории области.

Региональная программа утверждена постановлением правительства области от 22.04.2014 на период 2014-2043 годов и официально опубликована 22 мая 2014г. в информационно-правовом сборнике «Собрание законодательства Еврейской автономной области».

Программа утверждена в целях:

- планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
- планирования предоставления финансовой поддержки Государственной корпорации Фонд содействия реформированию ЖКХ, областного и муниципальных бюджетов.

Программой определено десять 3-х летних периодов проведения капитального ремонта товариществами собственников жилья или региональным оператором, в случае, если собственники приняли решение о формировании фонда капитального ремонта общего имущества на счете регионального оператора.

**В региональной программе участвуют 1 158 многоквартирных домов общей площадью 2 636 тыс. кв.м.**

За весь 30 летний период реализации программы запланировано проведение капитального ремонта 5 308 конструктивных элементов, в том числе:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования;
- ремонт подвальных помещений;
- ремонт кровли;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных приборов учета;
- ремонт фундамента.

В краткосрочный план 2014-2016 годов вошло 120 многоквартирных домов, запланировано проведение 295 видов работ по капитально ремонту, в том числе 585 конструктивных элементов (см. Таблица 1).

Таблица 1. – Сводная таблица по краткосрочному плану 2014-2016гг.

№	Наименование работы	Плановый ремонт	Число ремонтов	Число конструктивных элементов	Оценочная стоимость
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения	2014	7	35	19 367 000.00 р.
2	Установка коллективных (общедомовых) ПУ потребления ресурсов	2014	7	7	856 000.00 р.
3	Ремонт кровли	2014	7	7	8 602 252.00 р.
4	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения	2015	42	210	46 534 014.00 р.
5	Установка коллективных (общедомовых) ПУ потребления ресурсов	2015	42	42	2 056 752.00 р.
6	Ремонт кровли	2015	47	47	36 835 281.10 р.
7	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения	2016	47	141	90 613 849.00 р.
8	Установка коллективных (общедомовых) ПУ потребления ресурсов	2016	47	47	4 005 032.00 р.
9	Ремонт кровли	2016	49	49	46 911 856.40 р.
	Итого:		295	585	255 782 036.5 р.



Диаграмма 1 к таблице 1 –Запланированный капитальный ремонт многоквартирных домов за период 2014-2016гг.

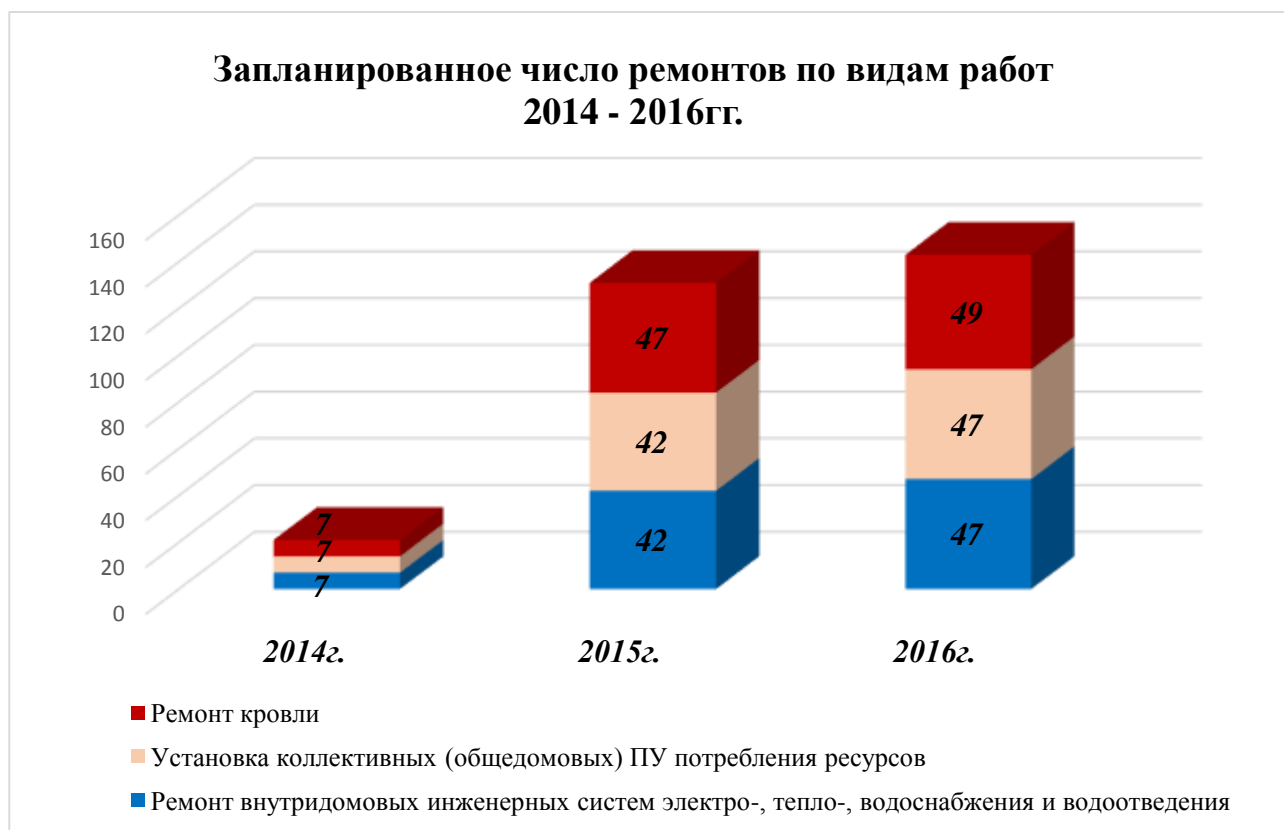


Диаграмма 2 к таблице 1 –Запланированное число ремонтов по видам работ

### Запланированное число конструктивных элементов по видам работ 2014-2016гг.

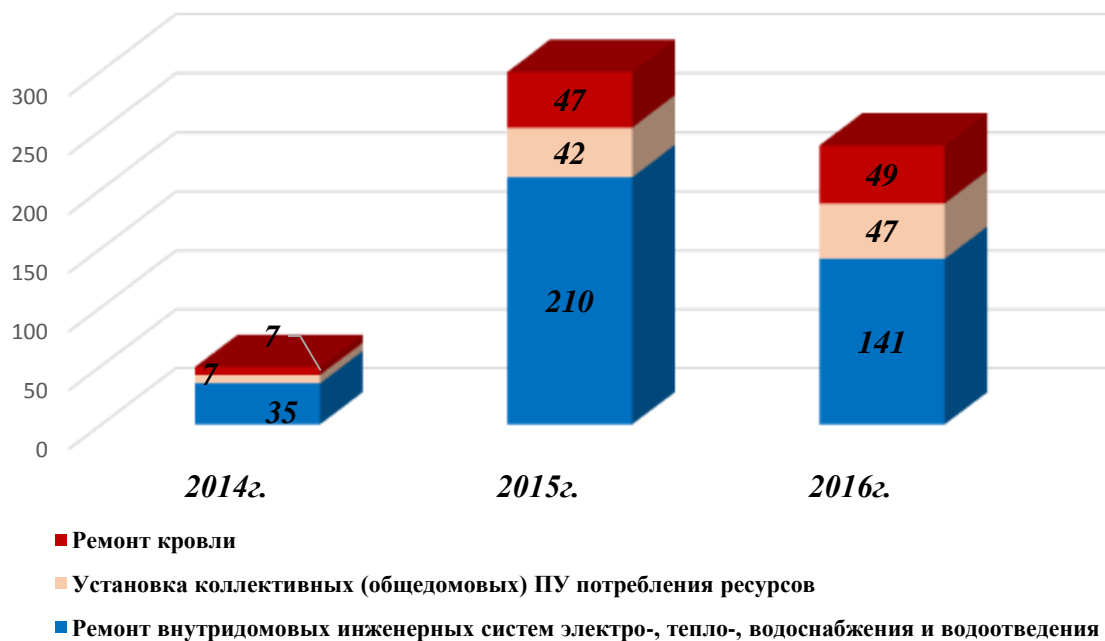


Диаграмма 3 к таблице 1 –Запланированное число конструктивных элементов по видам работ

## Запланированный ремонт многоквартирных домов по ЕАО на 2014-2016 гг.

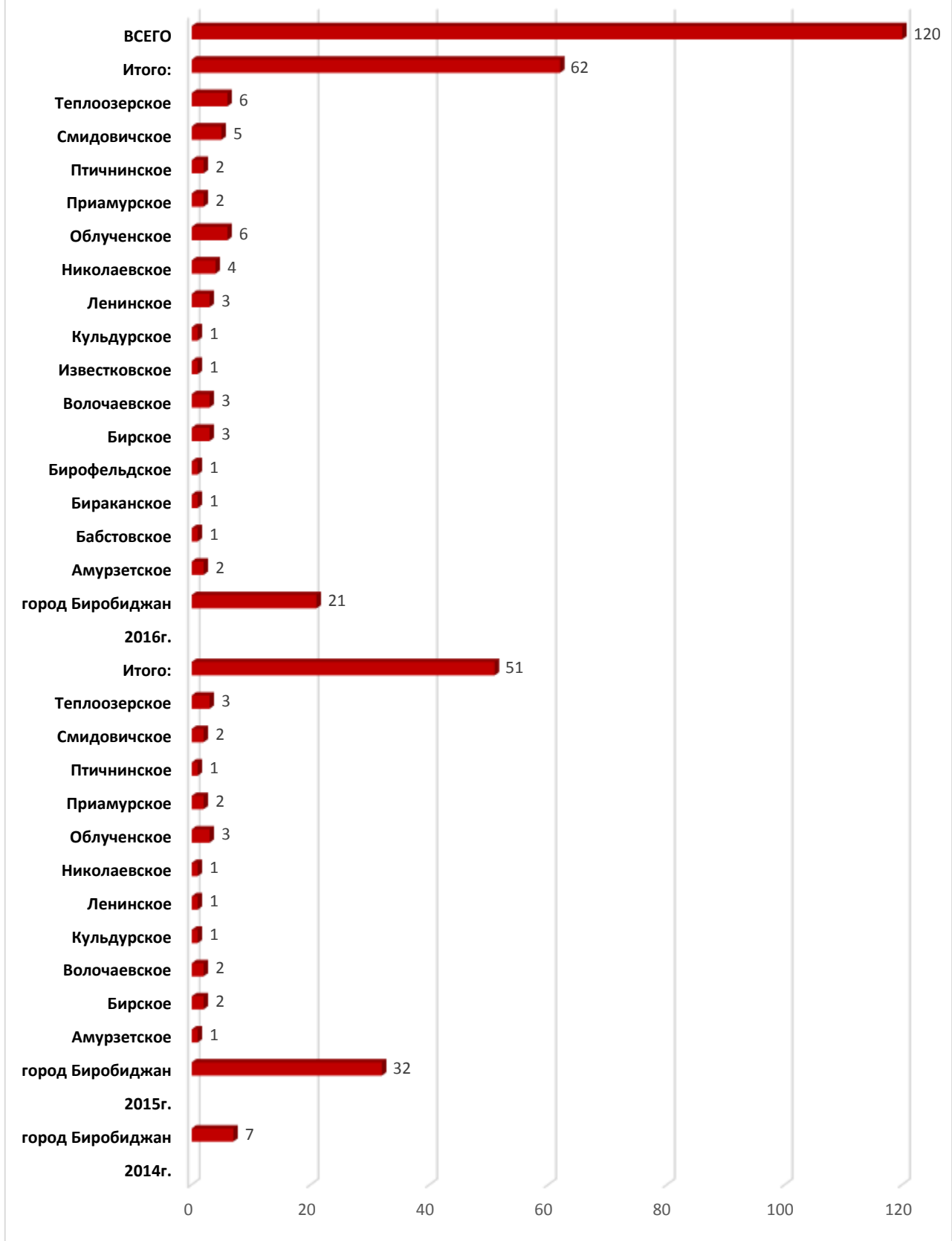


Диаграмма 1 – Краткосрочный план 2014-2016гг. количество домов по поселениям и округам

Хотелось бы заметить, что Жилищным кодексом и законом области предусмотрена ежегодная актуализация программы, в рамках чего управление жилищно-коммунального хозяйства и энергетики области готовит внесение изменений в программу капитального ремонта в результате чего из программы будут исключены многоквартирные дома, признанные после утверждения программы аварийными и подлежащими сносу и включены вновь построенные многоквартирные дома.

С целью создания одного из механизмов реализации системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и в соответствии с постановлением правительства Еврейской автономной области № 343-пп в органах юстиции была зарегистрирована **некоммерческая организация - Фонд "Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области"** (далее - Фонд).

Учредителем Фонда является управление жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства Еврейской автономной области.

Органами управления Фонда являются Попечительский совет, Правление и директор Фонда.

При условии, если собственники помещений **формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора**, Фонду определено исполнение следующих функций:

- накопление взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам;
- осуществление функций **технического заказчика работ по капитальному ремонту**;
- **финансирование расходов на капитальный ремонт, в пределах средств фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного и местных бюджетов**;
- **взаимодействие с органами государственной власти области и органами местного самоуправления муниципальных образований области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**;
- **открытие счетов в российской кредитной организации отобранной по результатам конкурса**;
- организация учета денежных потоков и осуществление контроля за целевым использованием средств Фонда;
- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**В целях исполнения вышеуказанных функций**, для эффективного управления программой капитального ремонта специалистами Фонда внедрено программное обеспечение «**Автоматизированная система «Управление ЖКХ»**».

Система предназначена для:

- предоставления инструмента органам государственной власти для оперативного управления проведением капитального ремонта многоквартирных домов;
- интеграции сведений из разрозненных локальных и ведомственных баз данных муниципальных образований;
- анализа информации с целью мониторинга состояния сферы ЖКХ;
- принятия управленческих решений на основе фактических данных;
- повышения информационной открытости и прозрачности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, Фонда капитального ремонта;
- формирования единого информационного пространства для взаимодействия органов государственной власти, органов местного самоуправления, Фонда капитального ремонта.

**Для осуществления функций по накоплению средств** на общих счетах Фонда в разрезе каждого муниципального образования, на специальных счетах, владельцем которых является Фонд, финансирования работ по капитальному ремонту в рамках постановления правительства ЕАО №420-пп специалистами Фонда разработана и утверждена конкурсная документация по отбору кредитных организаций. Данный документ прошёл согласование в управлении ЖКХ и энергетики правительства области.

Конкурс по отбору кредитной организации состоялся 1 декабря 2014 года. По итогам рассмотрения поступивших конкурсных заявок от ОАО «Россельхозбанк» и ОАО «Сбербанк России» конкурсной комиссией не допущена ни одна из представленных заявок, в связи с непредставлением всего необходимого перечня документов. Таким образом, в соответствии с конкурсной документацией конкурс признан несостоявшимся. Итоговые протоколы вскрытия конвертов были размещены на официальном сайте Фонда.

Объявление о проведение повторного конкурса опубликовано 10 декабря на официальном сайте регионального оператора. Предварительная дата проведения конкурса планируется на 13 января 2015 года.

**В целях исполнения функции технического заказчика** в рамках постановления правительства ЕАО №264-пп специалистами Фонда разработан проект конкурсной документации по отбору подрядных организаций. Проект вышеуказанной документации направлен на согласование в управление ЖКХ и энергетики правительства области.

**В целях исполнения функций по ведению системы финансового учета**, сотрудниками Фонда проанализированы поступившие коммерческие предложения от потенциальных партнеров в лице филиала ФГУП «Почта России», ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» и управляющих жилищным фондом компаний области, которые готовы оказать услуги по доставке платежного документа. По итогам рассмотрения коммерческих предложений максимально экономичный и доступный для потребителей услуг механизм доставки платежного документа был предложен ОАО «Дальневосточная энергетическая компания». Договор об оказании услуг доставки платёжных документов до каждого абонента Еврейской автономной области между Фондом и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» подписан 18 декабря 2014 и начнет свою реализацию в марте 2015 года.

**Для реализации функций в части начислений взносов на капитальный ремонт**, внесения информации о платежах, осуществления претензионной работы с должниками специалистами Фонда внедряется программный модуль «Биллинг». Данным программным модулем пользуется большая часть расчетно-кассовых центров, управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций на территориях всех субъектов РФ. Программный модуль позволит максимально прозрачно и эффективно исполнять вышеуказанную функцию.

25 сентября 2014 года на заседании экспертной группы по выбору программного продукта для внедрения системы начислений, с участием представителей управления ЖКХ и энергетики правительства области и общественных организации, принято **решение об использовании программного продукта ЗАО «Биллинговый центр» г. Новосибирск.**

В целях формирования реестра абонентов для осуществления адресного начислений, доставки квитанций и формирования фондов капитального ремонта сотрудниками Фондом при активном участии управления ЖКХ и энергетики правительства области проработан вариант электронного документооборота, что значительно ускорил обработку запросов и, как следствие, формирование общей базы данных абонентов. Предварительно общий реестр содержит порядка 45,7 тыс. абонента. Проводится работа с Управляющими компаниями и ТСЖ области. По предварительной информации база абонентов сформирована на 86 %, что составляет 39,3 тыс. абонентов. Информация ежедневно пополняется и корректируется.

В Фонде утвержден и реализуется **«План мероприятий по информированию собственников помещений об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».**

В рамках вышеуказанного плана с июня по ноябрь 2014 года из 25 муниципальных образований в 24-х из них проведены информационные встречи, за исключением Бираканского городского поселения, по причине отсутствия содействия органов местного самоуправления.

Хотелось бы отметить, что сотрудниками Фонда совместно с



управлением ЖКХ и энергетики правительства области, ассоциации муниципальных образований и ассоциации ТСЖ Еврейской автономной области во всех районных центрах области были организованы и проведены выездные семинары для руководителей УК, ТСЖ, председателей советов домов на тему:

- «Создание системы капитального ремонта в регионе»;
- «Формирование фонда капитального ремонта»;
- «Размер обязательного взноса на капитальный ремонт»;
- «Роль Фонда – Регионального оператора в системе капитального ремонта».

В целях информационной доступности граждан функционирует **официальный сайт Регионального оператора**, где размещена информация о фонде, информация для собственников помещений многоквартирных домов (проекты протоколов собраний собственников и договоров о формировании фонда капитального ремонта с собственниками). На сайте также имеется удобная поисковая система данных о техническом состоянии МКД, периоде проведения работ, перечне работ в соответствии с утвержденной региональной программой капитального ремонта.

Для обмена опытом работы, получения консультаций и обсуждения предложений законотворческой аудитории между Фондами субъектов Российской Федерации, сотрудники Фонда ежемесячно проводятся **видео конференции с региональными операторами Амурской, Владимирской, Омской областями, Хабаровского края и др.**

Сотрудники фонда также участвуют в информационных встречах на радио «Вести-Биробиджан», телевизионных каналах «Россия1», «Россия24», «СТС» и других.

Ознакомиться с записью радио-эфира и теле-интервью можно на сайте Фонда.

С октября месяца на телевидении по каналу СТС, Россия 24, Россия 1, транслируется рекламный ролик регионального оператора.

28 октября т.г. была подготовлена презентация и проведен совместно со специалистами жилищной инспекции правительства Еврейской автономной области **семинар** по вопросам:

- различия между способами формирования фонда капитального ремонта;
- рекомендации по заполнению протокола общего собрания собственников.

Вопросы капитального ремонта, деятельность регионального оператора также периодически освещаются в областных и районных газетных изданиях.

Ежедневная в режиме on-line сотрудниками регионального оператора проводится информационно-разъяснительная работа по телефонам горячей линии (консультации по телефону 2-14-07, 2-16-22) и на личном приеме по адресу: ЕАО г. Биробиджан улица Шолом-Алейхема дом 25.

## **Обследование домов**

В план выездных информационных встреч включён детальный комиссионный осмотр конструктивных элементов многоквартирных домов, участвующих в программе капитального ремонта в периоде 2014-2016 годов.

На 18 декабря 2014 года обследованы и произведены сметные расчеты по всем многоквартирным домам, участвующим в периоде 2014-2015 годов, за исключением домов, которые по предварительной информации муниципальных образований подлежат исключению из программы капитального ремонта по причине признания их после утверждения программы капитального ремонта в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу.

С целью взаимодействия регионального оператора и органов местного самоуправления предусматривается заключение двухсторонних соглашений о сотрудничестве в рамках системы капитального ремонта.

На сегодняшний день соглашение подписано только лишь с Облученским муниципальным районом.

Биробиджанский, Смидовичский, Октябрьский, Ленинский муниципальные р-ны, г. Биробиджан подписывать соглашения о взаимодействии отказались.

Подписано соглашение с некоммерческим партнерством «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль», ассоциацией ТСЖ по ЕАО в лице руководителя Докаш Галины Михайловны.

### **В своей деятельности региональный оператор столкнулся с рядом проблем:**

С учётом проведения мероприятий по информированию населения о системе капитального ремонта хотелось бы отметить низкую активность не только собственников помещений в многоквартирных домах, но и организационную работу органов местного самоуправления в информировании населения своих муниципальных образований. На собрания приходит незначительная часть жителей домов при условии, что время проведения информационных встреч определялось в максимально доступное для собственников. В частности, можно выделить такие МО как Ленинское сельское поселение (со всего села на собрание пришло около 20 человек), Николаевское городское поселение (о проведении информационной встречи были оповещены только дома, включенные в краткосрочный план, сотрудники администрации вообще не проявили интереса), глава Бираканского городского поселения, несмотря на неоднократные предложения об организации встречи, заинтересованность не проявил.

Руководство не многих муниципальных образований оказывает содействие в размещении информационных материалов о механизме системы капитального ремонта.

22 ноября 2014 года закончился срок добровольного принятия решения собственниками помещений МКД способа формирования фонда капитального ремонта. Региональному оператору поступило 12 протоколов общих собраний собственников МКД: из них на 3 протокола были отправлены письма о несоответствии нормам Жилищного кодекса, 2 протокола поступили о формировании фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора, 7 домов выбрали способ формирования фонда на специальный счет. Вышеуказанная информация ещё раз подтверждает низкую активность граждан.

В соответствии с требованиями ст. 170 Жилищного кодекса РФ «за месяц до окончания срока, когда право выбора определялось собственниками органы местного самоуправления должны были созвать собрания и принять решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении домов, собственники которых не приняли решение самостоятельно. А в случае, если решение не принято и после вышеуказанных мероприятий, орган местного самоуправления должен был вынести решение нормативным актом о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Из 25 муниципальных образований на данный момент такое решение приняли 9 муниципальных образований: Волочаевское, Приамурское, Смидовичское, Теплоозерское городские поселения, г. Биробиджан, Бабстовское, Валдгеймское, Камышовское, Ленинское сельские поселения.

По результатам более детального обследования многоквартирных домов, работы непосредственно с региональной программой по капитальному ремонту становится видно, что данные, на основании которых формировалась программа, предоставлены некорректно. Предстоит сложная и кропотливая работа по приведению в соответствие технических показателей многоквартирных домов. Приведение в соответствие фактического износа конструктивных элементов, да и всего дома в целом даст в рамках законодательства определить необходимость проведения капитального ремонта. В связи с чем хотелось бы обратиться к руководителям муниципальных образований с просьбой взять ситуацию под личный контроль и провести совместную работу максимально быстро и плодотворно в целях достижения тех сложных, но вполне реализуемых целей, поставленных перед нами во благо улучшения качества жизни наших граждан.

В целях проведения актуализации региональной программы капитального ремонта управлением ЖКХ и энергетики были направлены

запросы по муниципальным образованиям о предоставлении информации о признании после утверждения программы капитального ремонта домов аварийных и подлежащих сносу, уточнению сведений о техническом состоянии МКД ранее включенных в программу, о необходимости включения вновь построенных. На данный момент информация представлена по 4 муниципальным образованиям. (Бабстовское с/п, Пашковское с/п, Смидовичское г/п, Валдгеймское с/п)

Из вышесказанного хотел озвучить ряд предложений:

1. Первым шагом считаю необходимым предоставить удалённый доступ к программному модулю для всех заинтересованных участников процесса в органах государственной власти и органах местного самоуправления для отслеживания и принятия оперативных решений.

2. Разработать правовой механизм взаимодействия Фонда с Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЕАО для ежемесячной актуализации базы данных абонентов (собственников помещений).

3. Совместно разработать и утвердить на уровне правительства области регламент взаимодействия Фонда с органами государственной власти и местного самоуправления, управляющими компаниями и товариществами собственников жилья по решению вопросов, не определенных в федеральном законодательстве, что позволило бы максимально эффективно реализовывать процессы механизма системы капитального ремонта.

4. В случае подтверждения муниципальными образованиями фактов не корректного предоставленных данных по техническим показателям многоквартирных домов и в целях приведения её в соответствие-принять решение по актуализации программы капитального ремонта. Письмо о предоставлении возможных фактах не соответствия направлены в муниципальные образования.

5. Утвердить предварительно согласованный график повторных информационных встреч с собственниками помещений многоквартирных домов каждого муниципального образования, участвующего в программе капитального ремонта, с целью разъяснения процесса реализации механизмов оплаты и накопления взносов на общем и специальных счетах, контроля за накопление взносов, проведением капитального ремонта и контролем за ним!

Спасибо за внимание!

Директор



А.В. Войтенко