

**Отчет о работе некоммерческой организации – фонда
«Региональный оператор по проведению капитального ремонта
многоквартирных домов Еврейской автономной области» за 2016 год.**

Актуализация региональной программы

В целях актуализации региональной программы в управление жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства Еврейской автономной области направлены проекты следующих нормативно-правовых актов правительства Еврейской автономной области:

- постановления правительства Еврейской автономной области от 11.02.2016 № 31-пп «О внесении изменений в постановление правительства Еврейской автономной области «Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп»;

- постановления правительства Еврейской автономной области от 11.07.2016 № 197-пп «О внесении изменений в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп»;

- постановления правительства Еврейской автономной области от 12.02.2016 № 32-пп «О внесении изменений в постановление правительства Еврейской автономной области от 09.09.2016 № 422-пп «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2016 годы»;

- постановления правительства Еврейской автономной области от 26.02.2016 № 56-пп «О внесении изменения в краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2016 годы, утвержденный постановлением правительства Еврейской автономной области от 09.09.2014 № 422-пп»;

- постановления правительства Еврейской автономной области от 11.07.2016 № 199-пп «О внесении изменения в краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2016 годы, утвержденный постановлением правительства Еврейской автономной области от 09.09.2014 № 422-пп»;

- постановления правительства Еврейской автономной области от 20.09.2016 № 277-пп «О внесении изменений в постановление правительства

Еврейской автономной области от 09.09.2014 № 422-пп «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2016 годы».

Проведение конкурсов

В 2016 году в рамках регионального плана капитального ремонта предусмотрено отремонтировать 38 конструктивных элементов (кровли, инженерные сети тепло-водоснабжения, водоотведения в 26-и МКД общей площадью более 36,5 тысяч квадратных метров, расположенных на территории 10 муниципальных образований области. Исполнение вышеуказанных мероприятий позволят улучшить жилищные условия более 2 тысячам граждан.

В целях организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), включенных в краткосрочный план реализации региональной программы по итогам проведенных конкурсов некоммерческой организацией – фондом «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») заключены следующие договоры:

1. На выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества 33 МКД заключены семь договоров на общую сумму 2 262, 5 тыс. рублей – пять договоров с ООО «Гидростройпроект» (г. Хабаровск), два договора с ИП Григорьевым С.Б. (г. Хабаровск).

Таблица №1

Договор, реквизиты	Подрядная организация	Адрес МКД
Договор от 18.01.2016 № 06-2016/ПСД	ООО «Гидростройпроект»	г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5
		г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, 16
		г. Биробиджан, ул. Московская, 21
		г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20
		г. Биробиджан, ул. Школьная, 18
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 27
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 29
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 100
Договор от 18.01.2016 № 07-2016/ПСД	ООО «Гидростройпроект»	с. Бабстово, ул. Ленина, 33
		с. Ленинское, ул. Школьная, 1
		с. Ленинское, ул. Ленина, 3
Договор от 18.01.2016 № 08-2016/ПСД	ООО «Гидростройпроект»	с. Бирофельд, ул. Центральная, 2
		с. Птичник, ул. Советская, 100
Договор от 18.01.2016 № 09-2016/ПСД	ООО «Гидростройпроект»	п. Биракан, ул. Калинина, 1
		с. Двуречье, ул. Комсомольская, 5
		г. Облучье, ул. Железнодорожная, 15
		г. Облучье, ул. Железнодорожная, 19
Договор от 18.01.2016 № 10-2016/ПСД	ООО «Гидростройпроект»	г. Облучье, ул. Железнодорожная, 23
		п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21
		с. Партизанское, ул. Волочаевская, 10
		п. Николаевка, ул. Октябрьская, 31
Договор от 21.01.2016 № 11-2016/ПСД	ИП Григорьев С.Б.	п. Николаевка, ул. Октябрьская, 33
		п. Николаевка, ул. Октябрьская, 35
		г. Биробиджан, ул. Ленина, 5
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 20
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 93

		г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55
		г. Биробиджан, ул. Пионерская, 59
		г. Биробиджан, ул. Пионерская, 60а
Договор от 30.05.2016 № 12-2016/ПСД	ИП Григорьев С.Б.	г. Облучье, ул. Гаражная, 39
		п. Известковый, ул. Трудовая, 41

Во исполнение краткосрочного плана на 2017 год по результатам открытого конкурса, объявленного 04.10.2016, заключены договоры на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в 12 МКД (пять договоров) на общую сумму 1 077,9 тыс. рублей – два договора с ИП Войцеховским Федором Владимировичем (г. Хабаровск), три договора с ИП Григорьевым Сергеем Борисовичем (г. Хабаровск).

Таблица №2

Договор, реквизиты	Подрядная организация	Адрес МКД
Договор от 31.10.2016 № 25-2016/ПСД	ИП Войцеховский Ф.В.	п. Николаевка, ул. Октябрьская, 35
		п. Николаевка, ул. Дорошенко, 4
		п. Смидович, ул. Лермонтова, 1
Договор от 31.10.2016 № 26-2016/ПСД	ИП Войцеховский Ф.В.	с. Амурзет, ул. Ленина, 21
		с. Птичник, пер. Гаражный, 4
Договор от 31.10.2016 № 27-2016/ПСД	ИП Григорьев С.Б.	г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31
Договор от 31.10.2016 № 28-2016/ПСД	ИП Григорьев С.Б.	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 97
Договор от 31.10.2016 № 29-2016/ПСД	ИП Григорьев С.Б.	г. Облучье, ул. Денисова, 10
		г. Облучье, ул. Денисова, 17

2. На выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в 26 МКД заключены 12 договоров на общую сумму 66 572, 9 тыс. руб. – два договора с ООО «Стройцентр» (г. Биробиджан), один договор с ООО «СПЕЦТЕХМОНТАЖ» (г. Биробиджан), один договор с ООО «ЭлитСтрой ДВ» (г. Хабаровск), один договор с ООО «Денфил» (г. Биробиджан), два договора с ООО «Орион» (г. Биробиджан), один договор с ООО «Проект-АПМ» (г. Хабаровск), четыре договора с ИП Войцеховским Ф.В. (г. Хабаровск).

Таблица № 3

Договор, реквизиты	Подрядная организация	Адрес МКД
Договор от 09.06.2016 № 13-2016/КР	ООО «Стройцентр»	г. Биробиджан, ул. Ленина, 5
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 20
Договор от 15.06.2016 № 14-2016/КР	ООО «СПЕЦТЕХМОНТАЖ»	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 93
Договор от 24.06.2016 № 15-2016/КР	ООО «Денфил»	г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55
		г. Биробиджан, ул. Пионерская, 59
		п. Николаевка, ул. Октябрьская, 31
		п. Николаевка, ул. Октябрьская, 33
Договор от 20.06.2016 № 16-2016/КР	ООО «Элит Строй ДВ»	п. Приамурский, ул. Амурская, 1
		п. Приамурский, ул. Вокзальная, 29
Договор от 21.06.2016 № 17-2016/КР	ООО «Орион»	г. Облучье, ул. Железнодорожная, 15
		г. Облучье, ул. Железнодорожная, 19
		г. Облучье, ул. Железнодорожная, 23
Договор от 04.07.2016 № 18-2016/КР	ООО «Проект-АПМ»	с. Ленинское, ул. Школьная, 1
		с. Птичник, ул. Советская, 100
		с. Екатерино-Никольское, ул. Пограничная, 70
Договор от 12.07.2016 № 19-2016/КР	ИП Войцеховский Ф.В.	п. Теплоозерск, ул. 60 лет СССР, 16
		п. Теплоозерск, ул. Лазо, 2
Договор от 12.07.2016 № 20-2016/КР	ИП Войцеховский Ф.В.	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 100
		г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 102

Договор от 12.07.2016 № 21-2016/КР	ИП Войцеховский Ф.В.	п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21
Договор от 29.07.2016 № 22-2016/КР	ООО «Орион»	г. Биробиджан, ул. Школьная, 18 г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20
Договор от 29.07.2016 № 23-2016/КР	ООО «Стройцентр»	г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, 16 г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 27
Договор от 05.08.2016 № 24-2016/КР	ИП Войцеховский Ф.В.	г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5 п. Известковый, ул. Трудовая, 41

Общее количество видов работ по конструктивным элементам составляет 38 видов.

Таблице № 4

	Адрес МКД	Внутридом. инженер.сети	Крыша	Подвал	Итого
1	г. Биробиджан, ул. Ленина, 5	+	+		2
2	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 20	+	+		2
3	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 93	+	+		2
4	г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55		+		1
5	г. Биробиджан, ул. Пионерская, 59	+	+		2
6	п. Николаевка, ул. Октябрьская, 31		+		1
7	п. Николаевка, ул. Октябрьская, 33		+		1
8	п. Приамурский, ул. Амурская, 1	+			1
9	п. Приамурский, ул. Вокзальная, 29	+			1
10	г. Облучье, ул. Железнодорожная, 15	+	+		2
11	г. Облучье, ул. Железнодорожная, 19	+	+		2
12	г. Облучье, ул. Железнодорожная, 23	+	+		2
13	с. Ленинское, ул. Школьная, 1		+		1
14	с. Птичник, ул. Советская, 100		+		1
15	с. Екатерино-Никольское, ул. Пограничная, 70	+			1
16	п. Теплоозерск, ул. 60 лет СССР, 16	+			1
17	п. Теплоозерск, ул. Лаза, 2	+			1
18	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 100	+	+		2
19	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 102	+	+		2
20	п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21	+			1
21	г. Биробиджан, ул. Школьная, 18		+		1
22	г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20		+		1
23	г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, 16	+		+	2
24	г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 27	+	+		2
25	г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5	+	+		2
26	п. Известковый, ул. Трудовая, 41	+			1
	ИТОГО количество по видам работ	19	18	1	38

Выполнение функций технического заказчика

Во исполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в отчетный период выполнено следующее:

В период проведения работ по проектированию капитального ремонта совместно с представителями проектных организаций ИП Григорьева С.Б. и ООО «Гидростройпроект» выполнены работы по обследованию общего имущества в 33 МКД.

В январе-августе 2016 года осуществлялся контроль качества подготовленной проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта МКД, в том числе:

- установка соответствия проектных решений требованиям технического задания на проектирование, а также требованиям заказчика, изложенным в договоре;

- проверка комплектности проектно-сметной документации;

- контроль соответствия проектно-сметной документации монтажно-технологическим и техническим решениям;
- осуществление проверки правильности определения стоимости строительных работ в уровне цен, действующих на текущий период времени на территории проведения работ, в том числе обоснованности применения расценок на материалы и коэффициенты особых условий при производстве работ на объекте;
- контроль соблюдения сроков в соответствии с заключенными договорами.

В ходе осуществления контроля качества подготовленной сметной документации проверяется:

- полнота сметного обеспечения объекта;
- соответствие объемов, заложенных в сметы, рабочим чертежам;
- правильность определения стоимости работ, услуг и поставок;
- полнота и обоснованность применения поправочных коэффициентов на местные условия работы.

Итоги проведения строительного контроля ежемесячно размещаются на НКО «РОКР» www.fkr-eao.ru.

В отчетный период организовано 16 рабочих и 16 приемочных комиссий по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома.

В рамках исполнения договоров на выполнение работ по капитальному ремонту специалистами ПТО НКО «РОКР» осуществлялись следующие мероприятия:

- открытие работ на объектах капитального ремонта;
- строительный контроль на объектах капитального ремонта;
- приемка скрытых работ, оформление соответствующих документов.

Направление предложений собственникам

Во исполнение пункта 1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации подготовлены и 28.06.2016 направлены предложения собственникам помещений в МКД, включенных в краткосрочный план на 2017 год, о сроке начала капитального ремонта, перечне и об объеме работ, их стоимости, источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.

В рамках утвержденного регионального краткосрочного плана на 2017 год предусмотрено капитально отремонтировать конструктивные элементы -общее имущество 30 МКД по следующим муниципальным образованиям:

Таблица 5

1.	МО «Город Биробиджан» - 12 МКД
2.	МО «Амурзетское сельское поселение» -1 МКД
3.	МО «Бираканское городское поселение» -1 МКД
4.	МО «Бирское городское поселение» - 1 МКД
5.	МО «Волочаевское сельское поселение» - 1 МКД

6.	МО «Известковое городское поселение» - 1 МКД
7.	МО «Кульдурское городское поселение» - 1 МКД
8.	МО «Смидовичское городское поселение» - 3 МКД
9.	МО «Николаевское городское поселение» - 2 МКД
10.	МО «Облученское городское поселение» - 2 МКД
11.	МО «Приамурское городское поселение» - 2 МКД
12.	МО «Птичинское сельское поселение» - 1 МКД
13.	МО «Теплоозерское городское поселение» - 2 МКД

Осуществление мониторинга выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в 2015 году

В соответствии с графиком проведения мониторинга выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в 2015 году и работ согласно гарантийным письмам подрядных организаций, утвержденным директором НКО «РОКР» 26.05.2016, специалистами ПТО НКО «РОКР» в мае-июне 2016 года осуществлялась практика выездных рейдов по проверке качества выполненных подрядными организациями работ по капитальному ремонту МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области. В указанный период проведен мониторинг 22-х МКД, в том числе:

- в г. Биробиджане 12 МКД – 31.05.2016, 01.06.2016;
- в с. Птичник 1 МКД – 02.06.2016;
- в п. Волочаевка 2 МКД – 22.06.2016;
- в п. Николаевка 1 МКД – 22.06.2016;
- в п. Приамурском 2 МКД – 22.06.2016;
- в с. Аур 1 МКД – 22.06.2016;
- в п. Смидович 1 МКД – 22.06.2016;
- в п. Теплоозерск 2 МКД – 28.06.2016.

Специалисты проверяли качество работ во всех МКД, информация о фактическом состоянии МКД после проведенного капитального ремонта, фотоотчеты осмотров размещены на сайте НКО «РОКР»

Рейды показали, что не по всем адресам работы в рамках исполнения обязательств по гарантийным письмам подрядными организациями выполняются качественно и в установленные сроки.

По результатам рейдовых мероприятий специалисты НКО «РОКР» с сожалением отмечают, что после проведенного капитального ремонта в некоторых МКД не все собственники помещений в МКД оценивают труд подрядных организаций по достоинству – несознательные жители совершают акты хулиганства и вандализма. Граждан не останавливает тот факт, что капитальный ремонт проведен за счет взносов, оплачиваемых самими же собственниками.

К примеру, в МКД № 119, корпус 1, по ул. Шолом-Алейхема в г. Биробиджане установлены факты порчи системы электроснабжения (выключатели, плафоны, светильники), отсутствия поддона в душевой на 1-м этаже (помещение общего пользования) и т.д.

В связи с выявлением этих неблагоприятных фактов на сайте www.fkr-eao.ru НКО «РОКР» размещено обращение к гражданам: «Относитесь к

общему имуществу в МКД, которое соразмерно является и Вашей собственностью, с должной аккуратностью и бережливостью. Уважайте труд специалистов подрядных организаций и цените собственные средства, на которые осуществлен капитальный ремонт».

Еженедельно и ежемесячно направляется отчетность о ходе выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в управление жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства Еврейской автономной области.

Программный комплекс

«Автоматизированная система «Управление ЖКХ»

Организовано и 13.07.2016 проведено онлайн совещание с использованием Интернет-технологии скайп (www.skype.com) с участием сотрудников ООО «БСТ» из г. Новосибирска по вопросам функционирования программного обеспечения для НКО «РОКР» с повесткой дня:

1. Проведение актуализации региональной программы капитального ремонта с приведением в соответствии всех технических данных МКД для выстраивания очередности проведения капитального ремонта домов в программном обеспечении «Автоматизированная система «Управление ЖКХ» при актуализации.

2. О внедрении биллинговой системы для НКО «РОКР».

3. Об интеграции информации программного обеспечения «Автоматизированная система «Управление ЖКХ» и программного комплекса «Центр начисления».

«Реформа ЖКХ»

В рамках осуществления прозрачности всего процесса реализации в области капитального ремонта сотрудниками Фонда ежемесячно на всероссийском информационном сайте «Реформа ЖКХ» размещается детализированная информация об исполнении краткосрочного плана в разрезе МКД.

Информация о фактическом выполнении работ по капитальному ремонту в рамках реализации краткосрочного плана общего имущества МКД

В рамках реализации краткосрочного плана на 2014-2016 годы в I квартале 2016 года завершены работы по капитальному ремонту 27 МКД (план 2015 года).

Стоимость работ по капитальному ремонту на 2016 год составляет 68 835,5 тыс. руб., сумма освоенных средств составила 54 464,2 тыс. руб., в том числе за счет средств собственников 52 813,2 тыс. руб., средств Фонда содействия реформированию ЖКХ – 849,6 тыс. руб., средств МО – 801,4 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2017г. приемочной комиссией принято в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома в 16 МКД. Продолжаются работы по капитальному

ремонту общего имущества в 10-ти МКД, расположенных на территории области, выполнение по которым составило: более 90%- в 6 МКД, более 70% - в 3-х МКД, 25% - в 1 МКД.

По состоянию на 01.01.2017 комиссии по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД (далее - приемочные комиссии) оценили качество работ на следующих объектах в 16-ти МКД:

- п. Николаевка, ул. Октябрьская, 31 (крыша) – 11.10.2016;
- п. Николаевка, ул. Октябрьская, 33 (крыша) – 14.10.2016;
- с. Птичник, ул. Советская, 100 (крыша) – 26.10.2016;
- п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21 (внутридомовые инженерные системы электро-, теплоснабжения) – 27.10.2016;
- п. Приамурский, ул. Вокзальная, 29 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 27.10.2016;
- п. Приамурский, ул. Амурская, 1 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 27.10.2016;
- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 20 (крыша, внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 28.10.2016;
- г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20 (крыша) – 02.11.2016;
- г. Биробиджан, ул. Школьная, 18 (крыша) – 02.11.2016.
- г. Биробиджан, ул. Пионерская, д.55 (крыша) – 11.11.2016г.
- г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 59 (крыша, внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 25.11.2016г.
- п. Теплоозерск, ул. Лазо, д. 2 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) - 25.11.2016г.
- г. Биробиджан, ул. Карла-Маркса, д. 16 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, подвал) – 06.12.2016
- с. Ленинское, ул. Школьная, д. 1 (крыша) - 09.12.2016г.
- с. Екатерино-Никольское, ул. Пограничная, д.70 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 27.12.2016
- п. Известковый, ул. Трудовая, д. 41 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения) – 28.12.2016

Вопрос о приемке работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по вышеуказанным адресам рассматривался приемочными комиссиями, в состав которых вошли представители заказчика НКО «РОКР», управления ЖКХ и энергетики правительства области, управляющих компаний, администрации муниципальных образований области, руководитель регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, уполномоченные представители от собственников жилых помещений в МКД.

В ходе приемки объектов, где выполнен капитальный ремонт крыши, члены приемочных комиссий поднимались в чердачные помещения и тщательно проверяли качество ремонтных работ. В первую очередь обращали

внимание на примыкание кровельного покрытия к вентиляционным шахтам, фановым стоякам – чаще всего протечки происходят именно через зазоры между ними. Также оценили столь важные для кровли уклоны – ведь именно они способны защитить крышу от образования скопления воды.



При осуществлении капитального ремонта общего имущества в МКД не просто произведена замена старых труб, проводов или кровли – МКД оснастили современными системами. К примеру, в МКД, в которых капитально отремонтирована система электроснабжения, бытовые приборы с большой электрической нагрузкой (электрочайники, микроволновые печи,

стиральные машины, компьютерная техника и др.) будут работать исправно, потому что сечение кабелей рассчитано с учетом потребляемой мощности используемых электроприборов и предусмотрена автоматическая защита. А установленные в помещениях общего пользования светильники светодиодные с датчиком, дежурным режимом в системе электроснабжения значительно экономичней прежних ламп накаливания.



Следует дополнить, что в настоящее время специалисты НКО «РОКР» ежедневно ведут работу по консультационной поддержке собственников помещений в МКД по вопросам капитального ремонта общего имущества в

МКД, контролю за ходом ремонтных работ на объектах, проверку проектно-сметной документации на выполнение капремонта в МКД, в которых запланирован капремонт в 2017 году.

Сбор взносов на капитальный ремонт

С 01.02.2015г. Фондом осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД ЕАО включено 1108 домов, из которых 1059 (95,6%) домов формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, 8 (0,7%) домов находятся на спецсчетах, владельцем которых является Региональный оператор, 41 (3,7%) дом находится на спецсчетах, владельцами которых являются ТСЖ.

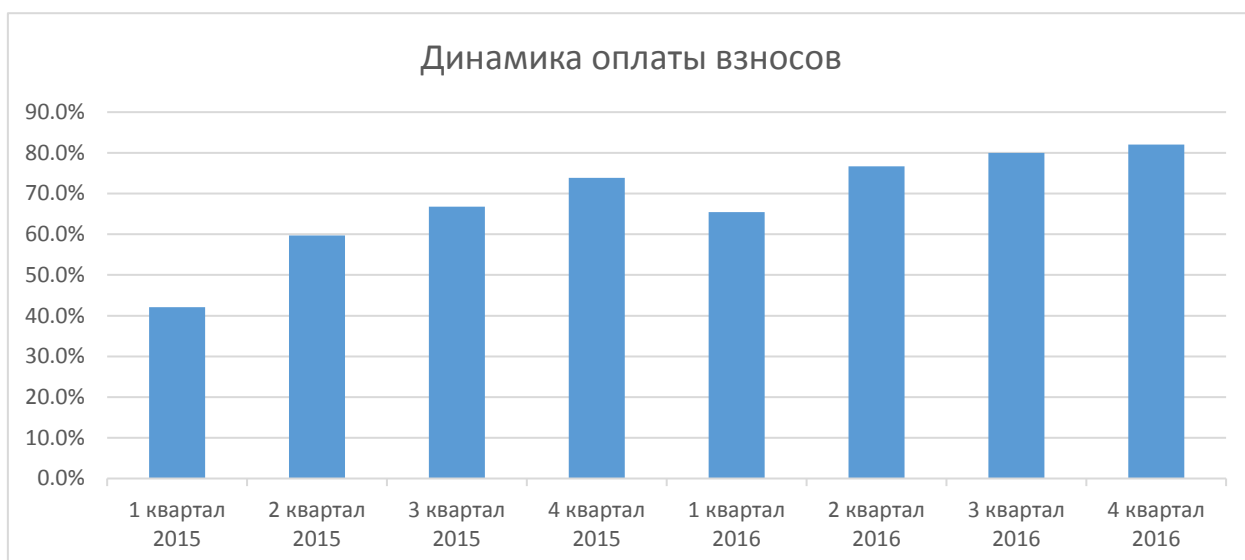
Структура МКД по способам формирования Фонда капитального ремонта представлена в диаграмме 1:



Аккумуляция взносов на капитальный ремонт на счетах Регионального оператора осуществляется в ПАО «Сбербанк России».

Всего начислено Фондом взносов за январь-декабрь 2016 года на сумму 96 379,9 тыс. рублей, оплачено – 73 284,8 тыс. рублей, что составляет 76 % от начисленных взносов.

Динамика оплаты взносов за период с 01.02.2015г. по 31.12.2016г. представлена в диаграмме 2.



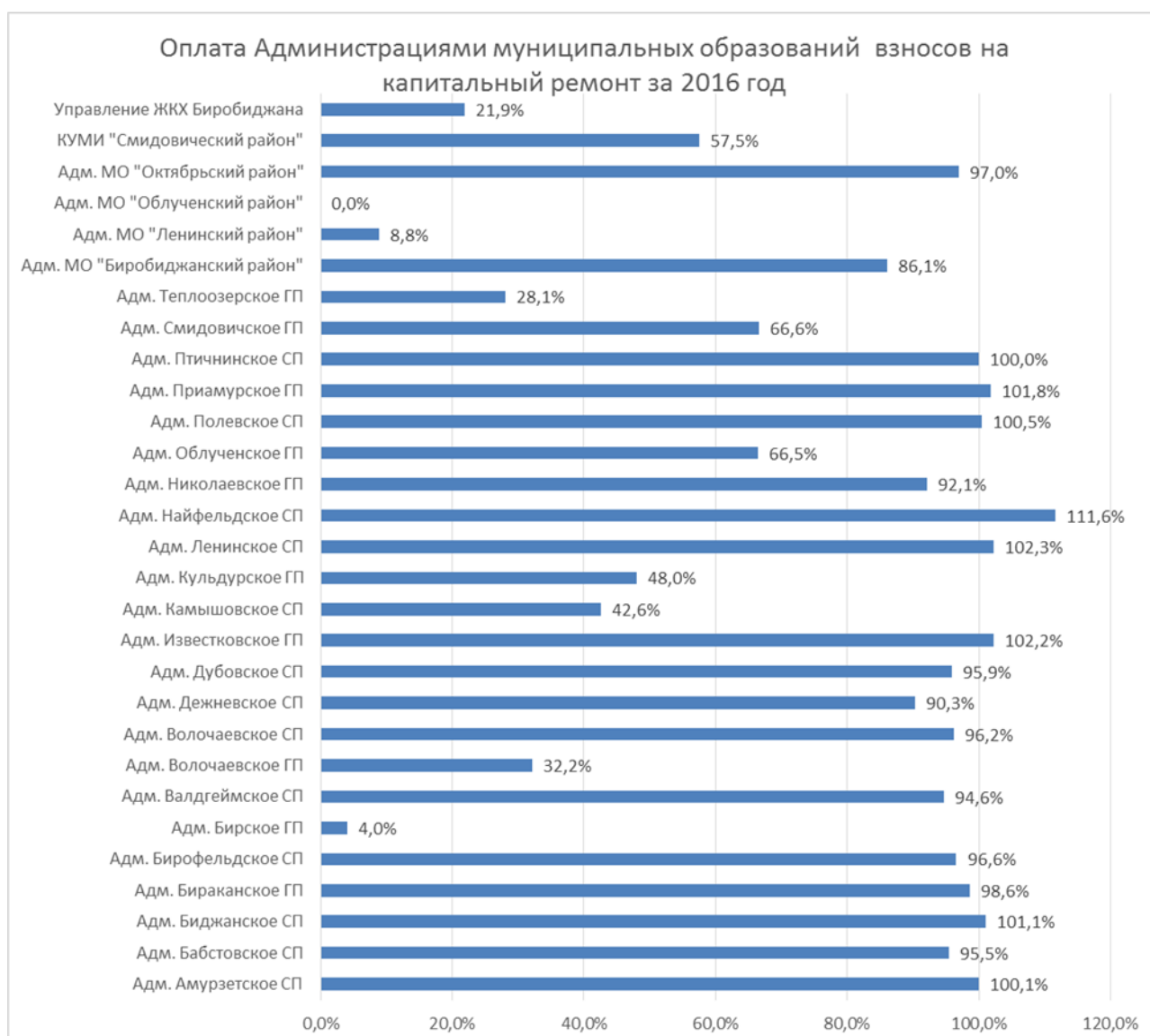
За муниципальную собственность за январь – декабрь 2016 года Фондом начислено 9415,2 тыс. рублей, что составляет 9.8 % от общей суммы начисленных взносов на капитальный ремонт.

Поступило взносов за муниципальную собственность за указанный период 5426,8 тыс. рублей.

Задолженность по взносам на капитальный ремонт муниципальных образований с учетом 2015 года составляет 12804,7 тыс. рублей.

Главными причинами неисполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт муниципальные образования называют отсутствие средств.

Данные по оплате взносов на капитальный ремонт за 12 месяцев 2016 года администрациями муниципальных образований ЕАО за помещения, находящиеся в муниципальной собственности представлена в диаграмме 3.



По объектам, собственниками которых являются юридические лица, начисление взносов за 12 месяцев 2016 год составило – 1450,4 тыс. руб., из них оплачено 1136,1 тыс. руб., что составляет 78,3%.

За 12 месяцев 2016 года фондом за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт начислена пени в размере 4910,9 тыс. руб. Оплата пени за указанный период составила 300,0 тыс. руб. (0,006%)

В 2016 г. печать и доставка квитанций собственникам помещений - физическим лицам в жилые и нежилые помещения по г. Биробиджан осуществлялась ООО «РОСКУРЬЕР» (г. Бийск) и физическими лицами по гражданско-правовым договорам.

Печать и доставку квитанций по районам Еврейской автономной области осуществляло УФПС ЕАО – филиал ФГУП «Почта России».

Информационно-разъяснительная работа с собственниками помещений в МКД

В 2016 году Фонд продолжил информационно-разъяснительную работу с собственниками помещений в МКД области. За 2016 г. в Фонд поступило 124

письменных обращений, 63 обращения на сайт и «горячую линию» по вопросам заключения договора реструктуризации, недоставки квитанции, размера взноса, предоставления компенсации расходов на капитальный ремонт и иным вопросам по текущей деятельности.

Всего силами Фонда в отчетном периоде было осуществлено свыше 80 публикаций сообщений новостного характера в средствах массовой информации, включая региональное телевидение и интернет-порталы.

В мае 2016 г. региональным оператором было организовано и проведено заседание «круглого стола» по основным вопросам капитального ремонта, куда приглашались собственники помещений в МКД, представители подрядных организаций, муниципальных образований, общественности и СМИ.

Также в 2016 г. Фондом была предпринята попытка организации встреч с собственниками помещений в МКД в организациях и на предприятиях области. Фондом были направлены предложения об организации встреч для всех заинтересованных сотрудников. 19.05.2016 состоялась единственная встреча в ПГУ имени Шолом-Алейхема.

Были проведены встречи с населением в муниципальных образованиях, демонстрирующих низкий уровень процента собираемости взносов: Нагибовском СП, Теплоозерском ГП, Биджанском СП, Камышовском СП, Приамурском ГП, Валдгеймском СП. Были освещены вопросы по программе капитального ремонта, необходимости оплаты взносов, необходимости предоставления доступа к общедомовому имуществу, расположенному в жилых и нежилых помещениях собственников.

Главы администраций Птичинского, Волочаевского СП и Дежневского сельских поселений просьбой Фонда пренебрегли – собрания организованы не были.

Активно функционирует сайт НКО «РОКР», где публикуется актуальная информация по вопросам деятельности Фонда. Всего в 2016г. здесь было размещено 177 публикации. Сайт содержит информацию полезную собственникам помещений МКД, управляющим компаниям, ТСЖ, органам местного самоуправления, строительным организациям, поставщикам товаров и услуг. Здесь можно получить сведения о действующем законодательстве по вопросам капитального ремонта, реализации региональной программы капитального ремонта, об отдельном доме в программе.

На сайте работает личный кабинет, через который можно получить детализацию начислений взносов на капитальный ремонт, историю платежей, распечатать квитанции и другие отчеты по лицевым счетам, оплатить взносы на капитальный ремонт.

В разделе «Конкурсы» размещается информация об объявлении конкурсов на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту.

Кроме того, налажена обратная связь с гражданами посредством сервисов «Отправьте нам сообщение», «Задайте вопрос специалисту». Собственники могут задать интересующий вопрос и получить на него аргументированный ответ по указанному почтовому адресу или адресу электронной почты.

Посещаемость сайта за 2016 г. составила 12 768 визитов.

Претензионно-исковая работа

Порядок организации претензионной работы утвержден «Положением о претензионно-исковой работе некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области».

Договорами на изготовление проектно-сметной документации и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД предусмотрена ответственность Подрядчиков за нарушение условий договоров. Подрядчикам в претензиях сообщалось о начислении штрафных санкций за допущенные нарушения и праве Заказчика при окончательном расчете за выполненные работы удержать сумму штрафов.

Так, Подрядчики понесли имущественную ответственность за

- допущенную просрочку при изготовлении ПСД в размере 0,1 % от суммы договора за каждый день просрочки;
- за несоответствие проектно-сметной документации требованиям договора в размере 5% от суммы договора;
- за несвоевременное исправление выявленных недостатков ПСД в размере 0,3% от суммы договора за каждый день просрочки.
- за допущенную просрочку в проведении капитального ремонта в размере 0,1 % от цены работ на объекте за каждый день просрочки;

На отчетную дату сумма оплаченных подрядчиками штрафов составляет 717 654,96 руб.

Фонд направил исковое заявление в суд с целью взыскания с подрядчика ООО «Монтаж Сервис» штрафных санкций и обязанности перечисления денежных средств по гарантийным обязательствам. Исковые требования Фонда были удовлетворены частично. Размер штрафных санкций данного подрядчика, взысканных судом, составляет 281 432,95 рублей.

За 2016г. сотрудниками юридического отдела подготовлены и направлены уведомления о задолженности по взносам на капитальный ремонт:

Физическим лицам – 3 361 уведомления на сумму 11 216,7тыс. рублей. Оплачено 1 878,3 тыс. рублей.

Юридическим лицам - 356 уведомления на сумму 15 005,1 тыс. рублей. Оплачено 7 539,2 тыс. рублей.

Подано заявлений в суд – 47 из них:

- 4 на муниципальные образования на сумму 1 080,5 тыс. рублей. Оплачено 484,9 тыс. рублей.

- 39 на физических лиц на сумму 407,7 тыс. рублей. Оплачено 284,1 тыс. рублей;

- на юридических лиц 4 иска на сумму 312,3 тыс. рублей. Оплачено 168,3 тыс. рублей.

Все судебные приказы и исполнительные листы, полученные по судебным решениям, переданы в ФССП для принудительного взыскания.

Фонд предоставляет должникам возможность досудебного урегулирования вопроса погашения задолженности – заключает с физическими лицами договоры реструктуризации долга. Всего в отчетном периоде были заключены 183 таких договоров на сумму 585,18 тыс. рублей.

Кроме этого, Фондом начата судебнo-претензионная работа с муниципальными образованиями по взысканию убытков, понесенных Фондом на ремонт МКД, признанных впоследствии аварийными и подлежащими сносу.

Финансово-хозяйственная деятельность Фонда за 2016 год

Утвержденной сметой расходов на 2016 год на административную деятельность предусмотрено 19 000,0 тыс. рублей. В связи с сокращением субсидии в 2015 году у регионального оператора на 01.01.2016 года образовалась кредиторская задолженность в размере 2 718,0 тыс. рублей.

На 31.12.2016 года региональному оператору доведено финансирование в размере 17 052,4 тыс. рублей.

В рамках доведенного финансирования региональный оператор погасил кредиторскую задолженность 2015 года в размере 897,7 тыс. рублей, остаток средств финансирования в размере 16 154,7 тыс. рублей направлен на оплату обязательств 2016 года, в том числе на оплату кредиторской задолженности в сумме 4 689,7 тыс. рублей. Недофинансирование в 2016 году составляет 1 947,6 тыс. рублей.

На 31.12.2016 год общая кредиторская задолженность регионального оператора составляет 1 615,3 тыс. рублей, в том числе:

- остаток не погашенной кредиторской задолженности 2015 года – составит 656,5 тыс. рублей;
- сформировавшееся кредиторская задолженность 2016 года – составляет 958,8 тыс. рублей.

Региональный оператор находится в крайне тяжелом финансовом состоянии, кредиторская задолженность растёт.

Для исполнения основных функций регионального оператора и в целях обеспечения реализации региональной программы капитального ремонта в 2017 году, региональному оператору необходимо 25 155,9 тыс. рублей в том числе на оплату имеющейся кредиторской задолженности 1 615,3 тыс. рублей.

В случае недофинансирования региональный оператор не сможет в полном объёме исполнить следующие обязательные функции, предусмотренные ЖК РФ:

- обеспечить печать и доставку квитанций;
- обеспечить работу программных модулей, предназначенных для финансового учета средств фондом капитального ремонта и формирование квитанций;
- обеспечить работу программного комплекса программы капитального ремонта, позволяющий собственникам отслеживать ход реализации программы;

- обеспечить взыскание сформировавшейся задолженности в размере 49 528,0 тыс. рублей, что приведет к риску срыва реализации программы капитального ремонта, ввиду недостаточности средств на ее финансирование;
- обеспечить контроль за качеством проводимого капитального ремонта в 30 МКД области в 2017 году (2016 год - 26 МКД, для сравнения);
- обеспечить информирование собственников о ходе реализации программы капитального ремонта в области.

Проблемы и предложения

Кроме озвученных проблем, связанных с недофинансированием Фонда, хотелось бы остановиться на ряде вопросов, так же требующих незамедлительного решения.

1. В перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенный ст. 9 закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области», входит «Ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой кровли на вентилируемую, устройство выходов на кровлю» (п. 3 ч. 1).

Вместе с тем, пунктом 5 раздела III Приложения 1 к Методическим рекомендациям по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» описание типового технологического процесса переустройства неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия включает в себя, кроме прочего, замену плоской крыши на стропильную с соответствующим утеплением.

Принимая во внимание необходимость конкретизации состава работ внутри каждого вида работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, учитывая методические рекомендации, Фонд предлагает принять постановление правительства области, уточняющее перечень таких работ. В данном перечне предусмотреть включение изменения конструкции крыши с плоской на стропильную в выполнение работ по переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу.

2. В своей деятельности региональные операторы, в том числе и НКО «РОКР», сталкиваются с проблемой отсутствия средств на ведение судебной работы с должниками.

В связи с данными обстоятельствами Фонд перед своими учредителем и правлением поднял вопрос о необходимости обращения с законодательной инициативой о внесении изменений в НК РФ, освобождающих региональных операторов от уплаты государственной пошлины за подачу в суд заявлений о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3. Органы местного самоуправления по-прежнему не в полной мере понимают механизм программы капитального ремонта, хотя являются ее исполнителями наряду с региональным оператором. Не все муниципальные образования своевременно предоставили откорректированные краткосрочные планы реализации региональной программы. В связи с этим, Фонд предлагает учитывать исполнительскую дисциплину органов местного самоуправления в вопросах выполнения предписаний законодательства Российской Федерации и Еврейской автономной области по организации и проведению капитального ремонта при предоставлении средств государственной поддержки в виде денежных средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и денежных средств субъекта РФ муниципальным образованиям в рамках соглашений.

4. Для повышения уровня знаний представителей органов местного самоуправления в вопросах функционирования системы капитального ремонта Фонд готов организовать обучающий семинар при Управлении ЖКХ и энергетики правительства области на тему «Формирования краткосрочных планов с учетом финансовой возможности фондов капитального ремонта поселений».

5. Внедрение новой предельной стоимости в программное обеспечение "Автоматизированная система "Управление ЖКХ" с целью актуализации региональной программы на данном этапе невозможно в связи с недостатком исходных данных для расчета предельной стоимости по каждому дому (нет данных по площади фасадов, виду фасадов, виду кровель, виду фундаментов, виду подвалов). Для того, чтобы Фонд мог планировать работы по разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту, обязать организации, занимающиеся управлением многоквартирными домами, расположенными на территории Еврейской автономной области провести паспортизацию жилищного фонда с целью актуализации исходных данных о состоянии МКД.