

Справка
о завершении контрольных действий

г. Биробиджан

7 июля 2026 г.

На основании приказа Управления Федерального казначейства по Еврейской автономной области от 15.05.2026 № 107од «О назначении плановой выездной проверки в некоммерческой организации – Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области»», проводится плановая выездная проверка в некоммерческой организации – Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области (сокращенное наименование – НКО РОКР) использования средств, полученных в качестве государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, у региональных операторов, идентификатор контрольного мероприятия: 2026-ПВ.002.1002-7800.012, за период с 1 января 2024 г. по 31.12.2025 г.

Контрольные действия по месту нахождения объекта контроля окончены 7 июля 2026 года.

Руководитель проверочной группы

И.о. начальника

контрольно-ревизионного отдела в финансово-
бюджетной сфере Управления

07.07.2026
(дата)

(подпись)

Д.В. Абрамов

(инициалы и фамилия)

Справку о завершении контрольных действий получил: _____

(должность и фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного должностного лица, объекта контроля,

получившего документ, дата, подпись)

АКТ

выездной проверки (далее – контрольное мероприятие)
в некоммерческой организации – Фонде «Региональный оператор
по проведению капитального ремонта многоквартирных домов
Еврейской автономной области»
(сокращенное наименование объекта контроля – НКО «РОКР»)

г. Биробиджан

7 июля 2026 г.

Контрольное мероприятие проведено на основании приказа Управления Федерального казначейства по Еврейской автономной области от 15.05.2026 № 107од «О назначении плановой выездной проверки в некоммерческой организации – Фонде «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области», в соответствии с пунктом 3 Плана контрольных мероприятий Управления Федерального казначейства по Еврейской автономной области (далее – Управление) на 2026 год, утвержденного врио руководителя Управления С.Р. Абдуразаковым 19.12.2025.

Тема контрольного мероприятия: проверка использования средств, полученных в качестве государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, у региональных операторов» (далее – контрольное мероприятие).

Идентификатор контрольного мероприятия: 2026-ПВ.002.1002-7800.012.

Проверяемый период: 2024-2025 годы.

Контрольное мероприятие проведено:

- и.о. начальника контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Управления Д.В. Абрамовым (руководитель проверочной группы с 18.05.2026 по 07.07.2026);

- старшим контролером-ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Н.Ю. Степановой с 18.05.2026 по 07.07.2026.

При проведении контрольного мероприятия проведены контрольные действия по документальному изучению в отношении финансовых, бухгалтерских, отчетных документов и иных документов, содержащих информацию о деятельности объекта контроля, данных информационных систем, в том числе информационных систем объекта контроля, путем анализа и оценки полученной из них информации с учетом информации по устным и письменным объяснениям, справкам и сведениям должностных лиц объекта

контроля:

- и.о. начальника контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Управления Д.В. Абрамовым с 18.05.2026 по 07.07.2026;
- старшим контролером-ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Н.Ю. Степановой с 18.05.2026 по 07.07.2026.

При проведении контрольного мероприятия организованы осмотры в 10 многоквартирных домах по адресам:

- 1) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 28;
- 2) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 23;
- 3) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Димитрова, д. 5;
- 4) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Парковая, д. 16;
- 5) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Миллера, д. 3;
- 6) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Миллера, д. 22а;
- 7) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18;
- 8) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 3;
- 9) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 9;
- 10) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Комсомольская, д. 9.

В рамках контрольного мероприятия проведена встречная проверка в департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области (Приложение № 1).

Срок проведения контрольного мероприятия, не включая периоды его приостановления, составил 30 рабочих дней с 18.05.2026 по 29.06.2026.

Перечень законодательных и нормативных правовых актов, соблюдение которых изучено при проведении плановой выездной проверки в некоммерческой организации – Фонде «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» указан в Приложении № 2.

1. Общие сведения об объекте контроля:

Полное наименование: некоммерческая организация – Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области». Сокращенное наименование: НКО «РОКР».

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – 7901995562.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1137900000380.

Код организации по реестру участников бюджетного процесса, а также юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса: 992Н2202.

Юридический адрес и фактическое место нахождения, телефон объекта

контроля: 679016, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 5, тел. 8 (42622) 2-14-07.

Некоммерческая организация - фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области создана в соответствии со статьей 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации как не имеющая членства некоммерческая организация, преследующая общественно полезные цели, предусмотренные действующим законодательством, и является специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность в качестве Фонда, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, а также на реализацию иных функций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности Еврейской автономной области, предусмотренных действующим законодательством и настоящим уставом.

Фонд является некоммерческой организацией.

Ведомственная принадлежность и наименование вышестоящего органа, сведения об учредителе: учредителем некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах» (далее – НКО «РОКР») является департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области как орган исполнительной власти Еврейской автономной области, формируемый правительством Еврейской автономной области, осуществляющий реализацию государственной политики в сферах строительного комплекса, государственной деятельности на территории области, обеспечивающий государственное управление и координацию деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, перспективного развития и инновационной деятельности топливно-энергетического комплекса области.

В своей деятельности НКО «РОКР» руководствуется: Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами Еврейской автономной области, постановлениями и распоряжениями губернатора Еврейской автономной области и правительства Еврейской автономной области, приказами департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной, иными нормативными правовыми

актами Российской Федерации, а также уставом НКО «РОКР».

Учредительным документом НКО «РОКР» является Устав.

НКО «РОКР» является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, лицевой счет. НКО «РОКР» вправе иметь круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием, а также эмблему и другие средства визуальной идентификации в соответствии с действующим законодательством.

НКО «РОКР» вправе открывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке банковские счета на территории Российской Федерации в целях реализации закона Еврейской автономной области «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области», может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

НКО «РОКР» отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения НКО «РОКР» своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним законами Еврейской автономной области, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

НКО «РОКР» перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете НКО «РОКР», несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными НКО «РОКР».

Еврейская автономная область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение НКО «РОКР» обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Иные лица, передавшие региональному оператору имущество, не отвечают по его обязательствам. НКО «РОКР» не отвечает по обязательствам Учредителя НКО «РОКР».

НКО «РОКР» не вправе создавать филиалы и открывать

представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

НКО «РОКР» обязан ежегодно размещать на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет годовой отчет с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены правительством области.

НКО «РОКР» в целях представления и защиты общих с другими региональными операторами интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве регионального оператора целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе состоять в ассоциациях и союзах региональных операторов. Фонд вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

НКО «РОКР» образован в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории Еврейской автономной области.

Функциями НКО «РОКР» являются:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах НКО «РОКР»;

- 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 НКО «РОКР» в качестве владельца специального счета (НКО «РОКР» не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах НКО «РОКР»;

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют

фонды капитального ремонта на счете, счетах НКО «РОКР», в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной поддержки, муниципальной поддержки;

- взаимодействие с органами государственной власти Еврейской автономной области и органами местного самоуправления муниципальных образований Еврейской автономной области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах НКО «РОКР»;

- реализация программ (планов) модернизации жилищно-коммунального хозяйства Еврейской автономной области, в том числе в сфере повышения энергоэффективности и энергосбережения, в случае, если соответствующим актом Еврейской автономной области НКО «РОКР» будет уполномочен на реализацию указанных программ (планов);

- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

- оказание юридической помощи на безвозмездной или на льготной основе гражданам и организациям и правовое просвещение населения по вопросам капитального ремонта, деятельность по защите прав и свобод человека и гражданина;

- управление временно свободными денежными средствами в порядке, установленном Учредителем НКО «РОКР»;

- подготовка и направление собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта, в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

- обеспечение подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовка проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждение проектной документации с обеспечением ее качества и соответствия требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии 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, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;

- осуществление контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- осуществление приема выполненных работ (услуг), иных обязанностей, предусмотренных договором об организации проведения капитального ремонта;

- ведение учета средств, поступивших на счет, счета НКО «РОКР» в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах НКО «РОКР»;

- иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Еврейской автономной области и уставом функции.

НКО «РОКР» выполняет свои функции, в том числе осуществляет финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в порядке, установленном законодательством Еврейской автономной области.

НКО «РОКР» вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых он создан, и способствующей сокращению расходов областного бюджета на содержание НКО «РОКР», в том числе:

- по размещению временно свободных средств НКО «РОКР» с учетом средств фонда капитального ремонта, размещенных на счете, счетах НКО «РОКР»;

- по осуществлению строительного надзора за производством работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в случае, когда фонд капитального ремонта не формируется на счете, счетах НКО «РОКР»;

- по оказанию агентских услуг от имени и за счет принципала;

- по оказанию услуг по договору специального счета в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В проверяемом периоде НКО «РОКР» не имел открытых в Управлении Федерального казначейства по Еврейской автономной области лицевых счетов.

НКО «РОКР» является владельцем 1 счета, принадлежащему региональному оператору по депозиту и 1 счета для ведения финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора, 7 специальных счетов в ПАО «Сбербанк» Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк»; 1 специального счета в АО «Россельхозбанк»; 6 счетов регионального оператора и 2 специальных счетов и 1 счета для ведения финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора в БАНК ГПБ (АО) :

Специальные счета в ПАО «Сбербанк»		
№ счета	Адрес	Дата открытия счета
40604810870120000003	г. Биробиджан, ул. Набережная, д. 6	22.01.2015
40604810470120000005	г. Облучье, ул. Матросова, д. 15	26.01.2015
40604810070120000007	г. Облучье, ул. Биробиджанское шоссе, 2	26.01.2015
40604810070120000010	г. Облучье, ул. Матросова, д. 11	26.01.2015
40604810670120000012	г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 43	26.01.2015
40604810970120000039	г. Облучье, ул. Пролетарская, д. 11	30.01.2015
40604810170120000020	Смидовичский р-н, ПГТ Волочаевка-2	27.01.2015

Счет регионального оператора в ПАО «Сбербанк» на ведение финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора	
№ счета	Дата открытия счета
40703810670120000900	27.11.2013
Счет по депозиту	
41903810570740000001	02.04.2025-03.04.2025

Счета АО «Россельхозбанк»	
№ счета	Дата открытия счета
40604810975080000001	11.03.2015

Счета регионального оператора в БАНК ГПБ (АО)		
№ счета	Муниципальный район	Дата открытия счета
40603810700000000248	Октябрьский МР	30.06.2023
40603810400000000250	город Биробиджан	03.07.2023
40603810000000000249	Биробиджанский МР	03.07.2023
40603810000000000252	Облученский МР	03.07.2023
40603810700000000251	Ленинский МР	03.07.2023
40603810300000000253	Смидовичский МР	03.07.2023

Специальные счета в БАНК ГПБ (АО)		
№ счета	Адрес	Дата открытия счета
406048102000000002059	п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36	30.10.2023
406048109000000002058	п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 24	30.10.2023
Счет регионального оператора в БАНК ГПБ (АО)		
№ счета	Дата открытия счета	
40603810800000000261	10.11.2023	

Фамилии, инициалы и должности лиц, имевших право подписи денежных и расчетных документов в проверяемом периоде:

С правом первой подписи:

- Вебер И.А., с 28.11.2022 по настоящее время, и.о. директора (приказ департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области от 28.11.2022 № 100/22-к);

- Бунькова О.И., с 11.09.2023 по настоящее время, заместитель директора по капитальному ремонту, (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 11.09.2023 № 39-к);

- Иваницкая Н.Ю., с 18.05.2023 по 28.02.2025, заместитель директора по финансово-экономическим вопросам (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 18.05.2023 № 22-к);

С правом второй подписи:

- Шихельман И.В., с 17.01.2024 по 20.09.2024, главный бухгалтер (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 17.01.2024 № 1-к);

- Филиппева Ю.Д., с 23.09.2024 по настоящее время, главный бухгалтер

(приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 23.09.2024 № 9-к);

- Карлова Е.К., с 22.01.2025 по 02.03.2025, оператор ЭВМ (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 22.01.2025 № 1к);

- Карлова Е.К., с 03.03.2025 по настоящее время, заместитель директора по финансово-экономическим вопросам (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о приеме работника на работу от 03.03.2025 № 6-к).

Настоящим контрольным мероприятием установлено:

1. Реализация региональной программы капитального ремонта, заключение и исполнение договоров о проведении капитального ремонта.

1.1. Проверка наличия направленных региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о проведении капитального ремонта, содержащих информацию о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об их источниках финансирования капитального ремонта.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Согласно положениям части 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации предложения должны быть направлены на менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор

(в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 10-1 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ, не менее чем за три месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении общего имущества которого запланирован капитальный ремонт, предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Предложения представляются следующими способами:

- путем размещения электронного документа на официальном сайте лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказывающего услуги и (или) выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо регионального оператора (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при наличии официального сайта);

- путем размещения документа на бумажном носителе в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений данного дома;

- путем размещения на платежном документе, представляемом для оплаты взносов на капитальный ремонт.

НКО «РОКР» в проверяемом периоде направил 20 предложений о проведении капитального ремонта, в том числе:

- в 2024 году - 3;
- в 2025 году - 17.

Во исполнение части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьей 10-1 закона Еврейской автономной

области от 28.06.2013 № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области» (далее – Закон ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ) НКО «РОКР» направил предложения о проведении капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирных домах без нарушения срока, с указанием: срока начала капитального ремонта, перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта в 2024-2025 годах на общую сумму 304 313 598,92 руб., в том числе в таблице № 1:

Таблица № 1

№ п/п	Адрес проведения капитального ремонта	Стоимость капитального ремонта, руб.	Срок начала проведения работ по капитальном у ремонту, год	Дата подачи предложения о проведении капитального ремонта, год
1	ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Железнодорожная, д. 25	635 667,26	2024	14.06.2023
2	ЕАО, Ленинский район, с. Бабстово, ул. Ленина, д. 19	14 774 486,02	2024	14.06.2023
3	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 29	49 023 358,49	2024	14.06.2023
ИТОГО в 2024 году:				64 433 511,77
1	ЕАО, Ленинский район, с. Ленинское, ул. Ленина, д. 3	25 316 142,88	2025	10.06.2024
2	ЕАО, Смидовичский район, с. Камышовка, ул. Центральная, д. 1	8 653 409,51	2025	14.06.2024
3	ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Крупской, д. 6	17 823 674,68	2025	14.06.2024
4	ЕАО, Смидовичский район, с. Песчаное, пер. Новый, д. 4	15 050 042,52	2025	10.06.2024
5	ЕАО, Облученский район, п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 22	13 390 552,77	2025	10.06.2024
6	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Советская, д. 50	7 115 752,62	2025	14.06.2024
7	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Клубная, д. 12	9 644 434,83	2025	14.06.2024
8	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Вокзальная, д. 45	2 560 035,14	2025	14.06.2024
9	ЕАО, Облученский район, п. Биракан, ул. Калинина, д. 6	3 721 456,83	2025	10.06.2024
10	ЕАО, Облученский район, п. Бира,	8 737 926,11	2025	10.06.2024

	ул. Партизанская, д.41а			
11	ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2	5 939 822,99	2025	10.06.2024
12	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 97	7 081 203,44	2025	17.06.2024
13	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 89	14 272 252,18	2025	17.06.2024
14	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 23	23 151 431,64	2025	17.06.2024
15	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Комбайностроителей, д. 6	19 969 994,35	2025	17.06.2024
16	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 41	13 688 492,32	2025	17.06.2024
17	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 14	43 763 462,34	2025	17.06.2024
ИТОГО в 2025 году:				239 880 087,15

Подробная информация о предложениях на проведение капитального ремонта изложена в приложении № 3.

Нарушений не установлено.

1.2. Проверка наличия решений собраний собственников о проведении капитального ремонта, а также соответствие перечня работ (услуг) по капитальному ремонту, предельной допустимой стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту, указанных в таких решениях, региональной программе капитального ремонта и краткосрочному плану ее реализации, а также заключаемым региональным оператором договорам о проведении капитального ремонта.

В соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг

и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Информация о наличии решений собраний собственников о проведении капитального ремонта, а также соответствие перечня работ (услуг) по капитальному ремонту, предельной допустимой стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту, указанных в таких решениях, региональной программе капитального ремонта и краткосрочному плану ее реализации, а также заключаемым региональным оператором договорам о проведении капитального ремонта представлена в таблице № 2:

Таблица № 2

№ п/п	Адрес объекта капитального ремонта	Наименование решения, №, дата	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, руб	Лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту
2024 г.					
1	ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Железнодорожная, д. 25	Решение межведомственной комиссии администрации Облученского городского поселения о признании аварийными подлежащем сносу. Письмо администрации МО «Облученского городского поселения», облученского муниципального района ЕАО от 05.05.2026 № 688 об исключении данного многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в ЕАО		- 635 667,26	
2	ЕАО, Ленинский район, с. Бабстово, ул. Ленина, д. 19	Протокол № 1 общего собрания собственников помещений МКД о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, дата не указана.	Утвержден	14 774 486,02	Определено
	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 29	Протокол № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 15.07.2023	Утвержден	40 583 569,34 (ремонт внутридомовых инженерных систем)	Определено

				теплоснабжени я – 2040 г.) - 8 349 789,15	
ИТОГО в 2024 г:					55 358 055,36
2025 год					
1	ЕАО, Ленинский район, с. Ленинское, ул. Ленина, д. 3	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
2	ЕАО, Смидовичский район, с. Камышовка, ул. Центральная, д. 1	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
3	ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Крупской, д. 6	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
4	ЕАО, Смидовичский район, с. Песчаное, пер. Новый, д. 4	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
5	ЕАО, Облученский район, п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 22	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
6	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Советская, д. 50	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
7	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Клубная, д. 12	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
8	ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Вокзальная, д. 45	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено			
9	ЕАО, Облученский район, п.	Протокол № 20260200121584 общего (внеочередного) собрания собственников	Перенос сроков проведения капитального ремонта (капитальный ремонт системы электроснабжения- 2026-2027 годы; капитальный ремонт системы		

	Биракан, ул. Калинина, д. 6	помещений в многоквартирном доме, 12.03.2026	холодного водоснабжения, систем водоотведения и системы теплоснабжения – 2041-2043)
10	ЕАО, Облученский район, п. Бира, ул. Партизанская, д.41а	Протокол № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 28.08.2024	Перенос сроков проведения капитального ремонта (ремонт крыши, усиление чердачных перекрытий) на 2035 год
11	ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	
12	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 97	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	
13	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 89	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	
14	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 23	Протокол № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 18.08.2024	Перенос сроков проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) на 2027 год
15	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Комбайностроителей, д. 6	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	
16	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 41	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	
17	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 14	Решение собрания собственников о проведении капитального ремонта не предоставлено	

В соответствии с частью 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) не позднее чем через три месяца с момента получения предложений обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД с оформлением протокола.

В соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД могут принять решение о

переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период, сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Согласно части 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае непринятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД собственниками помещений в МКД право принятия решения по проведению такого ремонта переходит органу местного самоуправления.

Подробная информация о решениях на проведение капитального ремонта изложена в приложении 3.

Согласно пояснениям и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера: *«В нарушение требований статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в адрес Регионального оператора не представлены решения собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества (переносе сроков выполнения работ и (или) изменении видов работ) либо решения органов местного самоуправления, принятого в соответствии с частью 6 статьи 189 ЖК РФ по следующим адресам:*

- г. Облучье, ул. Железнодорожная, д. 25 (перекрытие), в настоящее время признан аварийным и подлежащим сносу, копия письма главы администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области Скибинского Д.А. от 05.05.2026 № 688 прилагается;*
- г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 14 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша, перекрытие);*
- г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 41 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша, перекрытие);*
- г. Биробиджан, ул. Комбайнстроителей, д. 6 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша);*
- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 89 (крыша, перекрытие);*
- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 97 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, с. Ленинское, ул. Ленина, д. 3 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения);*
- г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2 (перекрытие);*
- ЕАО, с. Песчаное, пер. Новый, д. 4 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша, перекрытие);*
- ЕАО, п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 22 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, п. Волочаевка-2, ул. Вокзальная, д. 45 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, п. Волочаевка-2, ул. Клубная, д. 12 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, п. Волочаевка-2, ул. Советская, д. 50 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, с. Камышовка, ул. Центральная, д. 1 (крыша, перекрытие);*
- ЕАО, с. Амурзет, ул. Крупской, д. 6 (внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша, перекрытие).*

Направляем копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в период 2024-2025 годов с принятием решений об увеличении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный законом Еврейской автономной области, в целях переноса срока выполнения работ на более ранний

срок, чем предусмотрено региональной программой проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2053 годы, утвержденной постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп, по следующим адресам:

- г. Биробиджан, ул. Парковая, 12 (крыша);
 - г. Биробиджан, ул. Шалаева, д. 5 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, п. Николаевка, ул. Комсомольская, д. 4 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 1 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 5 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - г. Облучье, ул. Денисова, д. 10а (внутридомовая инженерная система теплоснабжения).
- Направляем копии единоличных решений собственника всех жилых помещений в домах со 100% долей собственности Министерства обороны Российской Федерации, представленных в адрес Регионального оператора из филиала «Восточный» ФГАУ «РОСЖИЛКОМПЛЕКС», с решением следующих вопросов:
- об увеличении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный законом Еврейской автономной области;
 - о переносе срока проведения капитального ремонта крыши с периода 2041-2043 годов на период 2025-2027 годов;
 - о выборе уполномоченного лица, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту крыши, в том числе подписывать соответствующие акты, в МКД по следующим адресам:
- ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 1 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 2 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 3 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 4 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 5 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 6 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, Ленинский район, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 7 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Птичник, ул. Старый аэропорт, д. 13 (внутридомовая инженерная система электроснабжения);
 - ЕАО, с. Птичник, ул. Старый аэропорт, д. 17 (крыша)» (Приложение № 4).

Согласно пункту 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской

Федерации в случае, если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

Согласно перечню всех многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу утвержденному постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп "Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014 - 2053 годы" (вместе с "Перечнем всех многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу" на 2025 год следующие адреса: г. Биробиджан, ул. Шалаева, д. 5 (внутридомовая инженерная система электроснабжения); ЕАО, п. Николаевка, ул. Комсомольская, д. 4 (внутридомовая инженерная система электроснабжения); ЕАО, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 1 (внутридомовая инженерная система электроснабжения); ЕАО, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 5 (внутридомовая инженерная система электроснабжения); г. Облучье, ул. Денисова, д. 10а (внутридомовая инженерная система теплоснабжения) в перечень не включены.

Протоколами заседания Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области от 28.02.2025 № 1 и от 31.10.2025 № 4, предоставленными НКО РОКР, принято решение о переносе сроков выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах на более ранний период.

1.3 Проверка соблюдения региональным оператором порядка и условий финансирования работ (услуг) по капитальному ремонту за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с

требованиями федеральных законов, законов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов.

Частью 1 статьи 191 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что финансирование закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Согласно пояснениям НКО «РОКР» и.о. директора И.А. Вебера: *«За период 2024-2025 годы у Регионального оператора имеется финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту за счет средств бюджетов системы Российской Федерации, а именно:*

Региональным оператором и Администрацией муниципального образования «Теплоозерское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области было заключено Соглашение № 1 от 18.04.2025 о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме некоммерческой организацией – фондом «региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Соглашение от 18.04.2025 № 1) за счет средств бюджета муниципального образования в многоквартирном доме, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора.» (приложение № 5).

В целях проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджета муниципального образования «Теплоозерское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области заключено соглашение от 18.04.2025 № 1 (в редакции дополнительного соглашения от 03.03.2026 № 1) (далее - Соглашение от 18.04.2025 № 1). (Приложение № 6).

Соглашение от 18.04.2025 № 1 регулирует порядок взаимодействия Администрации муниципального образования «Теплоозерское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области и НКО «РОКР» при реализации мероприятий по созданию безопасных и благоприятных условий проживания граждан посредством обеспечения организации проведения капитального ремонта общего имущества (крыши), внутреннего водостока в МКД, расположенном по адресу: Еврейская автономная область, Облученский район, п. Теплоозерск, ул. Лазо, д. 13, в рамках исполнения протокола заседания Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, от 28.02.2025 № 1 и Решения Облученского районного суда Еврейской автономной области от 07.07.2017 № 2-430/2017 (далее – Решение от 07.07.2017 № 2-430/2017).

За счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации капитальный ремонт в период 2024-2025 годов в многоквартирных домах не проводился.

1.4 Проверка соответствия фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню услуг и (или) работ, определенному нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 9 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ предусмотрен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса (далее – Перечень услуг), который включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- установку или замену водонагревателя системы горячего водоснабжения (в составе общего имущества), включая регулятор температуры и другое необходимое оборудование, согласно техническим условиям теплоснабжающей организации;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, реконструкцию крыши;

- усиление межэтажных, чердачных перекрытий многоквартирного дома в случае, если необходимость их усиления установлена специализированной организацией, проводившей обследование многоквартирного дома;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и (или) ремонт фасада;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг; и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа);
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- разработку проектной документации, проведение государственной экспертизы проекта и проверку достоверности определения сметной стоимости проектной документации (в случае, если проведение государственной экспертизы проекта и проверка достоверности определения сметной стоимости проектной документации необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- осуществление строительного контроля;
- закупку товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В ходе анализа выполненных работ по договорам о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2024-2025 годах (Приложение № 7, 8), установлено, что все выполненные работы соответствуют установленному Перечню услуг.

Нарушений не установлено.

1.5 Проверка соблюдения региональным оператором порядка финансирования расходов на проведение капитального ремонта, а именно:

а) перечисление средств по договору о проведение капитального ремонта на основании актов приемки выполненных работ (оказанных услуг) (за исключением авансовых платежей);

В ходе контрольного мероприятия в отношении следующих договоров о проведении капитального ремонта: от 09.02.2024 № 1-ПСД/2024, от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 18.10.2024 № 2-КР/2024, от 22.10.2024 № 3-КР/2024, от 05.12.2024 № 4-КР/2024, от 28.03.2025 № 1-ПСД/2025, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 4-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025

№ 5-ПДСД/КР-2025, от 11.06.2025 № 6-ПДСД/КР-2025, от 16.07.2025 № 9-ПДСД/КР-2025 был проведен выборочный анализ.

Нарушений перечисления средств по договорам о проведении капитального ремонта не установлено.

б) согласование актов приемки выполненных работ (оказанных услуг) с органами местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт проводится на основании решения таких собственников);

В соответствии с частью 2 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено требование о согласовании актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

В ходе изучения представленных проверке актов приемки оказанных услуг и выполненных работ установлено, что в проверяемом периоде все акты согласованы с лицом, уполномоченным, на основании решения собственников, действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме либо с представителем муниципальных образований.

в) оплата авансов в размере, не превышающем 30% стоимости соответствующего вида работ (услуг) по капитальному ремонту;

В соответствии с частью 2 статьи 190 ЖК РФ, региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе контрольного мероприятия детально проанализированы договоры: от 09.02.2024 № 1-ПДСД/2024, от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПДСД/КР-2024, от 18.10.2024 № 2-КР/2024, от 22.10.2024 № 3-КР/2024, от 05.12.2024 № 4-КР/2024, от 28.03.2025 № 1-ПДСД/2025, от 17.02.2025 № 1 КР/2025, от 26.05.2025 № 1-ПДСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3-ПДСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 4-ПДСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 5-ПДСД/КР-2025, от 11.06.2025 № 6-ПДСД/КР-2025, от 16.07.2025 № 9-ПДСД/КР-2025.

Согласно проведенному анализу во всех договорах предусмотрено право НКО «РОКР» на выплату авансового платежа в размере 20% стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, при наличии средств на счете Заказчика, на котором формируется фонд капитального ремонта, или по мере поступления денежных

средств, но не ранее представления Подрядчиком проекта производства работ, согласованного и утвержденного графика производства работ с указанием даты начала и окончания производства работ.

Фактов оплаты авансов в размере, превышающем 30% стоимости соответствующего вида работ (услуг) по капитальному ремонту не установлено.

г) оплата стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту в размере, не превышающем предельную стоимость таких работ (услуг).

В ходе контрольного мероприятия детально проанализированы договоры: от 09.02.2024 № 1-ПСД/2024, от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 18.10.2024 № 2-КР/2024, от 22.10.2024 № 3-КР/2024, от 05.12.2024 № 4-КР/2024, от 28.03.2025 № 1-ПСД/2025, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 4-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025, от 11.06.2025 № 6-ПСД/КР-2025, от 16.07.2025 № 9-ПСД/КР-2025.

Оплата стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту в 2022-2023 годах не превышает предельную стоимость, установленную Постановлением правительства Еврейской автономной области от 31.08.2021 № 314-пп «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса с учетом средств государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, на 2024 - 2025 годы на территории Еврейской автономной области».

Нарушений не установлено.

1.6 Проверка наличия случаев использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту по многоквартирному дому, не включенному в региональную программу капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других

многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В ходе проверки работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах в 2024-2025 годах (Приложение № 7, 8), случаев использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ (оказание услуг), не включенных в Региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области на 2014-2053 годы утвержденной постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп «Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2053 годы» (далее – Региональная программа от 22.04.2014 № 178-пп) не установлено.

1.7 Проверка исполнения региональным оператором договоров о проведении капитального ремонта в объеме и срок и, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом ее реализации.

Постановлением правительства Еврейской автономной области от 13.09.2019 № 286-пп, утвержден краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2020 - 2022 годы» (далее - Краткосрочный план от 13.09.2019 № 286-пп).

В ходе анализа сроков выполнения работ по капитальному ремонту в соответствии с **Краткосрочным планом от 13.09.2019 № 286-пп** и Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп, выявлены нарушения по договорам: от 01.02.2022 № 68-КР/2021, от 12.12.2023 № 33-КР/2023, от 18.11.2022 № 28-КР/2022, от 29.04.2022 № 8-КР/2022, от 29.05.2023 № 1-КР/2023, от 16.05.2023 № 4-КР/2023, от 16.05.2023 № 7-КР/2023, от 18.11.2022 № 39-КР/2022, от 22.06.2023 № 13-КР/2023, от 24.08.2023 № 20-КР/2023, от 18.12.2023 № 39-КР/2023, от 01.02.2022 № 63-КР/2021.

Согласно пояснениям от 06.07.2026 № 690: «На этапе исполнения договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, заключаемых Региональным оператором с подрядными организациями, к сожалению, возникают многочисленные риски – скрытые дефекты, просрочки, потенциальные споры, влекущие нарушение договорных обязательств.

Причины и проблемные вопросы, связанные с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории

Еврейской автономной области, повлекшие снижение темпов реализации Региональной программы:

- ненадлежащее исполнение подрядной организацией договорных обязательств (нарушение сроков по договору, низкий уровень качества выполненных работ, несоблюдение проектных решений);

- наличие случаев расторжения (прекращения) договоров в одностороннем порядке в связи с недобросовестным исполнением обязательств подрядчиком (систематическое нарушение сроков выполнения работ, неоднократное несоблюдение требований к качеству работ и технологии проведения работ и др.);

- отсутствие достаточного количества подрядных организаций Еврейской автономной области в Реестре квалифицированных подрядных организаций;

- наличие фактов нанесения ущерба собственникам помещений в МКД, рассмотрение таких вопросов в судебном порядке;

- наличие фактов неисполнения длительное время судебных решений о понуждении обеспечить доступ в жилое помещение для проведения капитального ремонта общего имущества в МКД приводит к нарушению плановых сроков завершения работ.»

В нарушение требований, установленных частью 7 статьи 168, подпунктом 4 частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, Краткосрочным планом от 13.09.2019 № 286-пп – НКО «РОКР» не обеспечил контроль сроков исполнения договоров: от 01.02.2022 № 68-КР/2021, от 12.12.2023 № 33-КР/2023, от 18.11.2022 № 28-КР/2022, от 29.04.2022 № 8-КР/2022, от 29.05.2023 № 1-КР/2023, от 16.05.2023 № 4-КР/2023, от 16.05.2023 № 7-КР/2023, от 18.11.2022 № 39-КР/2022, от 22.06.2023 № 13-КР/2023, от 24.08.2023 № 20-КР/2023, от 18.12.2023 № 39-КР/2023, от 01.02.2022 № 63-КР/2021, что привело к нарушению сроков проведения капитального ремонта, которые предусмотрены Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 13.09.2019 № 286-пп.

1.8 Проверка исполнения региональным оператором региональной программы капитального ремонта и краткосрочных планов по реализации программы капитального ремонта субъекта Российской Федерации, утвержденных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 7 статьи 168 ЖК РФ, в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным

правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

В целях реализации части 7 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ в соответствии с Порядком утверждения краткосрочных планов от 24.09.2013 № 455-пп, утвержден план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области:

- на 2023 - 2025 постановлением правительства Еврейской автономной области от 09.03.2023 № 111-пп «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2023 - 2025 годы» (далее – Краткосрочный план от 09.03.2023 № 111-пп).

Проверкой исполнения НКО «РОКР» договоров о проведении капитального ремонта в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом ее реализации, установлено.

Работы по капитальному ремонту по 5 многоквартирным домам: г. Биробиджан ул. Димитрова д. 19; Ленинский район с Бабстово ул. Юбилейная 6; Ленинский район с Бабстово ул. Юбилейная 7; Облученский район п. Теплоозерск ул. Лазо д. 13; Биробиджанский район ул. Старый Аэропорт д. 17.

Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом план от 09.03.2023 № 111-пп предусмотрено выполнение работ в 2023-2025 годах.

Согласно пояснениям от 06.07.2026 № 690: *«Направляем пояснения о выполнении капитального ремонта общего имущества в 4 МКД, а в случае необеспечения его проведения в установленный Краткосрочным планом 111-пп срок в 2 МКД – пояснения с указанием причин.*

1) г. Биробиджан, ул. Димитрова, д. 19 – согласно Краткосрочному плану 111-пп плановый срок завершения работ – 06.2026.

Акт о приемке в эксплуатацию законченным капитальным ремонтом элементов МКД подписан Приемочной комиссией 22.06.2026;

2) г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 86 – согласно Краткосрочному плану 111-пп плановый срок завершения работ – 06.2024. Собственники помещений в МКД по указанному адресу в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, владельцем специального счета определили управляющую компанию ООО «УК

«БИРГРАД».

Решение вопросов об организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственниками помещений в котором принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, не входит в компетенцию Регионального оператора;

3) с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 6 – согласно Краткосрочному плану 111-пп плановый срок завершения работ – 01.2026.

Акт о приемке в эксплуатацию законченным капитальным ремонтом элементов МКД подписан Приемочной комиссией 14.01.2026;

4) с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 7 – согласно Краткосрочному плану 111-пп плановый срок завершения работ – 01.2026.

Акт о приемке в эксплуатацию законченным капитальным ремонтом элементов МКД подписан Приемочной комиссией 14.01.2026;

5) п. Теплоозерск, ул. Лазо, д. 13 – 09.2026. В 2025 году электронные аукционы признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в электронном аукционе на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД от подрядных организаций на участие в конкурсе.

Региональным оператором заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресу: п. Теплоозерск, ул. Лазо, д. 13, от 28.04.2026 № 1-КР/2026 с подрядной организацией ООО СК «ЭВИС» по результатам проведенного электронного аукциона. Завершение работ согласно договору – 15.11.2026;

6) с. Птичник, ул. Старый Аэропорт, д. 17 – согласно Краткосрочному плану 111-пп плановый срок завершения работ – 07.2026.

Акт о приемке в эксплуатацию законченным капитальным ремонтом элементов МКД подписан Приемочной комиссией 29.06.2026».

В нарушение требований, установленных статьей 168, частью 1 статьи 182 ЖК РФ – НКО «РОКР» не обеспечено проведение капитального ремонта в 1 многоквартирном доме: Облученский район п. Теплоозерск ул. Лазо д. 13, в установленный Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 09.03.2023 № 111-пп срок.

1.9 Проверка наличия случаев использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта по конкретному многоквартирному дому на момент приемки выполненных работ (оказанных услуг).

Частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что средства фонда капитального ремонта могут использоваться

для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, оплата товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), и уплата процентов за пользование такими кредитами, займами.

Частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета

субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В соответствии с частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В ходе проверки работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах в 2024-2025 годах, случаев использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ (оказание услуг), не предусмотренных Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп не установлено.

1.10 Проверка применения региональным оператором, исчерпывающих мер ответственности к порядным организациям за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам.

НКО «РОКР» направлены 31 претензии о выплате пени (штрафов) в связи с нарушением срока выполнения работ (условий договоров о проведении капитального ремонта) на сумму 4 316 270,07 руб., в том числе:

в 2024 году 13 претензии на сумму 1 966 203,77 руб.;

в 2025 году 18 претензии на сумму 2 350 066,30 руб.

Оплачено в добровольном порядке подрядчиками в сумме

1 653 800,59 руб., в том числе:

в 2022 году 7 претензии на сумму 617 975,21 руб.;

в 2023 году 15 претензии на сумму 1 035 825,38 руб.

Нарушений не установлено.

2. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1. Проверка соответствия выполняемых (оказываемых) подрядными организациями работ (услуг) по договорам о проведении капитального ремонта, а также начальной (максимальной) цены таких договоров информации, указанной в реестре квалифицированных подрядных организаций.

Реестр квалифицированных подрядных организаций ведет департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства Еврейской автономной области на сайте www.223.rts-tender.ru, в который включается следующая информация:

- наименование, адрес юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, контактные телефоны, адрес электронной почты лиц;
- фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица;
- дата принятия комиссией по проведению предварительного отбора решения о включении участника предварительного отбора в реестр квалифицированных подрядных организаций, номер предварительного отбора;
- период, на который подрядная организация включается в реестр квалифицированных подрядных организаций и который составляет 3 года;
- предмет электронного аукциона, по которому подрядная организация может принимать участие в электронном аукционе;
- начальная (максимальная) цена договора при проведении электронного аукциона, в котором может принять участие подрядная организация, включенная в реестр квалифицированных подрядных организаций, указанная в протоколе комиссии по проведению предварительного отбора, равная предельному размеру обязательств участника предварительного отбора по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации;
- дата внесения информации, предусмотренной настоящим пунктом, в реестр квалифицированных подрядных организаций;
- номер реестровой записи и дата ее внесения органом по ведению реестра;
- наименование органа по ведению реестра.

Подрядные организации (общество с ограниченной ответственностью строительная компания «ЭВИС», общество с ограниченной ответственностью «Афина», общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФА-СТРОЙ», общество с ограниченной ответственностью «КЕЛЬТ», общество с ограниченной ответственностью «ДОМА-ДВ», общество с ограниченной ответственностью «СТАТЭМ ГРУПП», общество с ограниченной ответственностью «Проект-АПМ», общество с ограниченной ответственностью СК «Антарес», общество с ограниченной ответственностью «Дельта», общество с ограниченной ответственностью ЦСТ «Инжиниринг»), соответствуют

установленным требованиям пунктом 2 Положения от 01.07.2016 № 615, нарушений не установлено.

2.2 Проверка размещения региональным оператором полного перечня информации и документов, предусмотренных пунктом 237 Положения от 01.07.2016 № 615, в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В реестр договоров о проведении капитального ремонта, в соответствии с пунктом 237 Положения от 01.07.2016 № 615, включаются документы и информация, предусмотренные подпунктами а) – м) Положения от 01.07.2016 № 615.

Согласно пункту 238 Положения от 01.07.2016 № 615 в течение 3 рабочих дней со дня заключения договора о проведении капитального ремонта заказчик направляет информацию, предусмотренную подпунктами а) – ж) и и) пункта 237 Положения от 01.07.2016 № 615, в уполномоченный финансовый орган. В случае если в соответствии с Положением от 01.07.2016 № 615 были внесены изменения в условия договора о проведении капитального ремонта, заказчик направляет в уполномоченный финансовый орган информацию, которая предусмотрена пунктом 246 Положения от 01.07.2016 № 615 и в отношении которой были внесены изменения в условия договора о проведении капитального ремонта, в течение 3 рабочих дней со дня внесения таких изменений. Информация, предусмотренная подпунктами з), к) – м) пункта 237 Положения от 01.07.2016 № 615, направляется заказчиком в уполномоченный финансовый орган в течение 3 рабочих дней со дня соответственно изменения договора о проведении капитального ремонта, исполнения, расторжения договора, приемки выполненной работы и оказанной услуги.

В ходе контрольного мероприятия проведена выборочная проверка договоров: от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3ПСД/КР-2025 по размещению НКО «РОКР» информации и документов, предусмотренных пунктом 237 Положения от 01.07.2016 № 615 в единой информационной системы в сфере закупок.

Проведенный анализ показал, что НКО «РОКР» допускаются систематические нарушения сроков размещения информации и документов в реестр договоров о проведении капитального ремонта.

Также, имеются факты не размещения установленной информации и документов в реестр договоров о проведении капитального ремонта.

Подробный анализ приведен в Приложении № 9.

Согласно пояснениям «В связи с несоответствием сроков действия договоров и сроков установленных периодов краткосрочных планов размещение данных договоров в ГИС ЖКХ не представляется возможным в связи с наличием следующих обстоятельств и

факторов:

- расторжение договоров в одностороннем порядке в связи с ненадлежащим исполнением договорных обязательств подрядчиком;
- необходимость заключения договоров на выполнение незавершенных объемов работ с другими подрядчиками;
- судебные процессы в период действия договоров.

Данная ситуация создала проблему размещения договоров в ГИС ЖКХ. В настоящее время задача доведена до специалистов службы технической поддержки ГИС ЖКХ»

В нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 238 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» нарушил сроки направления с использованием единой информационной системы в сфере закупок в реестр договоров о проведении капитального ремонта документы и информацию по договорам: от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3ПСД/КР-2025 от 3 до 223 рабочих дней (20 фактов нарушений срока размещения информации и документов, 27 фактов не размещения документов и информации).

2.3 Проверка соответствия юридического лица, которому переданы полномочия технического заказчика работ (услуг) по капитальному ремонту, требованиям части 4 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (в случае передачи региональным оператором полномочий технического заказчика работ (услуг) по капитальному ремонту).

Согласно пояснениям и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера от 20.05.2026 № 510: «В период 2024-2025 годов полномочия технического заказчика работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), включенных в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2053 годы, утвержденную постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп (далее – Региональная программа), Региональным оператором юридическому лицу не передавались». (Приложение № 10).

2.4 Проверка соответствия расчета начальной максимальной цены договора о проведении капитального ремонта требованиям абзаца 6 пункта 2 Положения от 01.07.2016 № 615.

В соответствии с абзацем 6 пункта 2 Положения от 01.07.2016 № 615 начальная (максимальная) цена договора - предельное значение цены договора о проведении капитального ремонта (далее – НМЦК), определяемое заказчиком на основании сметной документации в случаях, если подготовка проектной документации не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, или рассчитываемое заказчиком

нормативным или проектно-сметным методом в соответствии с частями 7 и 9 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Проверкой НМЦК по договорам: от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3-ПСД/КР-2025, установлено, что стоимость работ определена локальными сметными расчетами (смета), нарушений не установлено.

2.5 Проверка объединения региональным оператором предметов закупки работ (услуг) проверить соответствие такого объединения требованиям пунктов 78, 78(1)-78(5) Положения от 01.07.2016 № 615.

Проверкой договоров: от 18.10.2024 № 2-КР/2024, от 18.10.2024 № 3-КР/2024, от 05.12.2024 № 4-КР/2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, 28.05.2025 № 3-ПСД/КР-2025, 28.05.2025 № 4-ПСД/КР-2025 не установлено нарушений требований пунктов 78, 78(1) Положения от 01.07.2016 № 615 при проведении закупок НКО «РОКР».

2.6 Проверка наличия в извещениях о проведении электронных аукционов и документации об электронном аукционе сведений, предусмотренных пунктами 129 и 135 Положения от 01.07.2016 № 615.

В ходе проверки извещений: 207850000012400002, 207850000012400005, 207850000012400008, 207850000012400009, 207850000012400011, 207850000012500003, 207850000012500001, 207850000012500005, 207850000012500006, 207850000012500008 о проведении электронных аукционов и документации об электронном аукционе, размещенных в единой информационной системе в сфере закупок соответствуют требованиям пунктов 129, 135 Положения от 01.07.2016 № 615, нарушений не установлено.

2.7 Проверка соответствия закупки работ (услуг) по капитальному ремонту у единственной подрядной организации требованиям пунктов 193-195 Положения от 01.07.2016 № 615, в том числе проверить наличие документов, подтверждающих возникновение аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера), а также соответствие работ (услуг) по капитальному ремонту региональной программе капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 193 Положения от 01.07.2016 № 615, закупка у единственной подрядной организации может осуществляться заказчиком в следующих случаях:

- осуществление закупки на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

на сумму, не превышающую 100 тысяч рублей. При этом годовой объем закупок не должен превышать одного миллиона рублей;

- закупки на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, непреодолимой силы и применение иных способов определения подрядной организации, требующих затрат времени, нецелесообразно. Заказчик вправе заключить договор о проведении капитального ремонта только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, непреодолимой силы;

- заключение договора о проведении капитального ремонта по проведению авторского надзора за капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме соответствующими авторами, по проведению технического и авторского надзора за выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации авторами проектов;

- в случаях признания электронного аукциона несостоявшимся и незаключения договора о проведении капитального ремонта с единственным участником электронного аукциона (при наличии такого участника) или незаключения такого договора с участником электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, при уклонении победителя электронного аукциона от заключения договора о проведении капитального ремонта, а также в случае отказа заказчика от заключения договора по основаниям

- в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке и незаключения договора о проведении капитального ремонта с участником электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, в связи с отсутствием такого участника электронного аукциона или неподписанием таким участником электронного аукциона переданного ему заказчиком проекта договора о проведении капитального ремонта.

Согласно пояснениям и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера от 20.05.2026 № 511: *«Региональным оператором в 2024 году заключены договоры на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на выполнение работ (оказание услуг) по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей воды) в многоквартирных домах (далее – МКД) по адресам:*

- от 22.05.2024 № 1Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20);
- от 22.05.2024 № 2Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49);
- от 22.05.2024 № 3Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 51), с единственной подрядной организацией по следующим обстоятельствам.

Для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по

указанным адресам в 2019 году была разработана и утверждена проектно-сметная документация, в том числе на устройство узла учета потребления тепловой энергии согласно техническим условиям на проектирование, установку и ввод в эксплуатацию узла учета тепловой энергии, теплоносителя на границе раздела балансовой принадлежности от 15.10.2018 № 81, выданным теплоснабжающей организацией СП «Биробиджанская ТЭЦ» филиала «Хабаровская теплосетевая компания АО «Дальневосточная генерирующая компания» (далее – Технические условия).

Договоры на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам: г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 51, были заключены в 2019 году Региональным оператором с подрядной организацией ООО СК «Антарес», которые в одностороннем порядке были досрочно расторгнуты (прекращены) в связи с недобросовестным и ненадлежащим исполнением Подрядчиком договорных обязательств (систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ, неоднократное несоблюдение Подрядчиком требований к качеству работ и технологии проведения работ и др.).

В целях выполнения незавершенного объема работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей воды), по адресам: г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 51, Региональным оператором в 2022 году организованы мероприятия по привлечению других подрядных организаций.

В связи с истечением срока действия Технических условий и получением новых технических условий и технических требований по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей воды) с устройством четырехканального теплосчетчика для измерения и регистрации параметров теплоносителя возникла необходимость внесения изменений в проектную документацию на установку узлов учета потребления ресурсов в МКД по указанным адресам.

Согласно подпункту «а» пункта 193 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, закупка у единственной подрядной организации может осуществляться заказчиком в случае осуществления закупки на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на сумму, не превышающую 100 тысяч рублей. При этом годовой объем закупок, которые заказчик вправе осуществить на указанном основании, не должен превышать одного миллиона рублей.

Учитывая изложенное, Региональным оператором заключены договоры на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на выполнение работ (оказание услуг) по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей воды) в МКД по адресам: от 22.05.2024 № 1Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20); от 22.05.2024 № 2Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49); от 22.05.2024 № 3Е-ПСД/2024 (г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 51), с единственной подрядной организацией.

В рамках исполнения указанных договоров работы по оценке технического состояния

и разработке проектно-сметной документации на выполнение работ (оказание услуг) по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей воды) выполнены в полном объеме». (Приложение № 11)

Нарушений не установлено.

2.8 Проверка случаев расходования средств регионального оператора в рамках договоров, заключенных на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, в объеме, превышающем необходимый для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

В соответствии с пунктом 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

Согласно пояснениям и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера от 20.05.2026 № 510: *«Работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включенных в Региональную программу, в целях ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в период 2024-2025 годов не производились». (Приложение № 10)*

2.9 Проверка заключения региональным оператором договоров о проведении капитального ремонта в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации и Положения от 01.07.2016 № 615.

Согласно части 2 статьи 740 ГК РФ, договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В соответствии с частью 2 статьи 743 ГК РФ, договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

В ходе проверки договоров: от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1-ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3-ПСД/КР-2025, нарушений не установлено.

2.10 Проверка соблюдения пунктов 90, 91 Положения от 01.07.2016 № 615 в случаях снижения цены договора о проведении капитального ремонта на 20 и более процентов относительно начальной (максимальной) цены договора.

В соответствии с пунктом 90 Положения от 01.07.2016 № 615, если при проведении электронного аукциона участником закупки, с которым заключается договор о проведении капитального ремонта, предложена цена, которая на 20 и более процентов ниже начальной (максимальной) цены договора, договор о проведении капитального ремонта заключается только после предоставления таким участником обеспечения исполнения договора о проведении капитального ремонта в размере, превышающем в 2 раза размер обеспечения его исполнения, указанный в документации об электронном аукционе, но не менее чем в размере аванса (если договором о проведении капитального ремонта предусмотрена выплата аванса).

По результатам проведенных электронных аукционов снижения начальной (максимальной) цены договоров на 20 и более процентов не установлено.

Нарушений не установлено.

2.11. Проверка наличия соответствующих обеспечений исполнения обязательств по договорам о проведении капитального ремонта в размере, указанном в извещении о проведении электронного аукциона, предоставленных победителями электронных аукционов на выполнение (оказание) работ (услуг) по капитальному ремонту, установленных пунктами 205, 206-209, 212, 214, 216-2018 Положения от 01.07.2016 № 615.

В целях обеспечения исполнения обязательств по договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Подрядчик предоставляет Заказчику (НКО «РОКР») в течение срока, установленного конкурсной документацией, независимую гарантию или вносит денежные средства в размере обеспечения исполнения Договора на расчетный счет НКО «РОКР».

Во всех независимых гарантиях по заключенным и исполненным договорам о выполнении работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах в период 2024-2025 годов сумма исполнения договоров составляет 20 % от начальной максимальной цены договора.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 208 Положения от 01.07.2016 № 615, срок действия независимой гарантии должен превышать срок оказания услуг и (или) выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта не менее чем на 60 дней.

В ходе проверки обеспечения исполнения обязательств по договорам о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных 2024-

2025 годах, установлено.

Между НКО «РОКР» и с ограниченной ответственностью Строительная компания «ЭВИС» (далее – ООО «ЭВИС») заключен договор «На выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества, разработке проектной документации по капитальному ремонту общего имущества и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» от 28.05.2025 № 5 - ПСД/КР-2025 (далее – Договор от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025) (Приложение № 12).

Согласно пункту 4.3 Договора от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025, окончание срока выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества **01.11.2025**.

В соответствии с пунктом 3.1 Договора от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025 ООО «ЭВИС» предоставило независимую гарантию от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290 со сроком действия **по 30.01.2026** включительно (Приложение № 13).

Дополнительным соглашением от 01.11.2025 № 1 к Договору от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025, изменен срок выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на **08.12.2025**.

Таким образом, независимая гарантия от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290 со сроком действия по 30.01.2026 не соответствует требованиям подпункта «д» пункта 208 Положения от 01.07.2016 № 615, а именно срок действия независимой гарантии с учетом продления выполнения работ по капитальному ремонту по Договору от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025 должен составлять по **06.02.2026 включительно**.

Кроме того, подпунктом «и» пункта 226 Положения от 01.07.2016 № 615, Заказчик вправе расторгнуть договор, в случае **неисполнения обязательства о продлении срока независимой гарантии при изменении сроков оказания услуг и (или) выполнения работ** в связи с изменением по соглашению сторон сроков оказания услуг и (или) выполнения работ.

Согласно пояснениям от 06.07.2026 № 690 *«Дополнительное соглашение от 01.11.2025 № 1 к Договору на выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества, разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту общего имущества и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: Еврейская автономная область, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 6; Еврейская автономная область, с. Бабстово, ул. Юбилейная, д. 7, от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025 было заключено без перевыпуска независимой гарантии от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290, срок действие которой с 27.05.2025 по 30.01.2026 включительно, так как срок гарантии превышает срок выполнения работ по дополнительному соглашению»*.

В нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом «д» пункта 208

Положения от 01.07.2016 № 615, подпунктом «в» пункта 3.4, пункта 3.6 Договора от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025– НКО «РОКР» заключено дополнительное соглашение от 01.11.2025 № 1 к Договору от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025 на изменение срока выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме без продления срока действия независимой гарантии от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290.

2.12 Проверка наличия в договорах, заключаемых региональным оператором, обязательных условий по гарантийным обязательствам, предусмотренным пунктом 3 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных обязательных условий, предусмотренных пунктами 228, 231-233 Положения от 01.07.2016 № 615.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 182 ЖК РФ, региональный оператор, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество поставленных товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования)

В ходе проверки договоров о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2024-2025 годах, установлено следующее:

Во всех договорах указано условие, что гарантийный срок эксплуатации материалов, конструктивных элементов, инженерных систем устанавливается в соответствии с гарантийными документами на них, а гарантийный срок качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет 60 месяцев (5 лет) гарантийного срока.

Нарушений не установлено.

2.13 Проверка соблюдения региональным оператором требований пунктов 222-224 Положения от 01.07.2016 № 615 при исполнении договоров о проведении капитального ремонта.

Проверкой договоров о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2024-2025 годах, установлено:

Согласно пункту 222 Положения от 01.07.2016 № 615, цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ.

Нарушений не установлено.

В соответствии с пунктом 223 Положения от 01.07.2016 № 615 предмет договора о проведении капитального ремонта, место оказания услуг и (или) проведения работ, виды услуг и (или) работ не могут изменяться в ходе его исполнения. Сроки оказания услуг и (или) 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:

- изменение объема оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон при согласовании таких изменений собственниками помещений в многоквартирном доме;

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

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

Нарушений не установлено.

Согласно пункту 225 Положения от 01.07.2016 № 615, расторжение договора о проведении капитального ремонта допускается:

- по соглашению сторон;

- по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора о проведении капитального ремонта, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре о проведении капитального ремонта);

- по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Нарушений не установлено

3. Формирование фонда капитального ремонта

3.1. Проверка соответствия кредитных организаций, в которых региональному оператору открыты счета, требованиям, установленным пунктом 7 постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 454 «Об утверждении Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором».

Частью 1 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что специальный счет открывается на имя лица, указанного в

частях 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета.

Согласно предоставленным протоколам решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в многоквартирных домах не определили российскую кредитную организацию для открытия специального счета.

Частью 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в статье 174 настоящего Жилищного кодекса Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 3 статьи 180 настоящего Кодекса, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 180 настоящего Кодекса. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете, счетах регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Согласно пояснениям и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера: *«На 7 специальных счетах в ПАО «Сбербанк» аккумулируются денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам.*

На счет № 40703810670120000900 регионального оператора в ПАО «Сбербанк» поступают денежные средства от главного распорядителя бюджетных средств в виде субсидии на ведение финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора,

согласно соглашению о предоставлении субсидии.

На счете № 40604810975080000001 в АО «Россельхозбанк» аккумулируются денежные средства областного и муниципального бюджета, предназначенные для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Еврейской автономной области.

На 6 счетах, принадлежащих региональному оператору и 2 специальных счетах в БАНК ГПБ (АО) аккумулируются денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам.

На счете № 40603810800000000261 в БАНК ГПБ (АО) аккумулируются денежные средства подрядных организаций:

- на обеспечение исполнения заключенных договоров на проведение капитального ремонта, которые региональный оператор обязан вернуть подрядной организации после окончания исполнения договора в полном объеме, а также начисленные на данные средства проценты банком за период нахождения денежных средств на счете;

- гарантийные денежные средства в размере 3% от стоимости выполненных работ по заключенным договорам сроком на 5 лет, которые хранятся на счете для проведения работ по капитальному ремонту в период возникновения гарантийного случая, по истечении 5 летнего срока, остаток гарантийных денежных средств с начисленными банком процентами возвращается подрядной организации;

- денежные средства от штрафных санкций подрядных организаций за неисполнение пунктов договора по проведению капитального ремонта, которые использует региональный оператор на проведение работ по капитальному ремонту при гарантийных случаях при условии отсутствия гарантийных денежных средств по данному договору; для оплаты услуг сторонним организациям, согласно плана финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора.

На счет № 40603810800000000261 регионального оператора в БАНК ГПБ (АО) поступают денежные средства от главного распорядителя бюджетных средств в виде субсидии на ведение финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора, согласно соглашению о предоставлении субсидии». Приложение № 14.

Частью 3 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Положения части 3 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации также распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным

на усмотрение регионального оператора.

Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций, которые соответствуют требованиям к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, для открытия счетов региональным оператором утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 454.

Согласно пояснениям и.о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера:

«Данные российские кредитные организации соответствуют пункту 7 Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций, которые соответствуют требованиям к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, для открытия счетов региональным оператором, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 454.» (Приложение № 15)

Извещение «О проведении открытого конкурса по отбору российской кредитной организации для открытия и ведения счета некоммерческой организацией – фондом «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» для аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете регионального оператора», утвержденное приказом НКО «РОКР» от 04.05.2023 № 68, размещено на официальном сайте НКО «РОКР» (www.nkorokr79.ru) 11.05.2023.

На основании проведенного конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором НКО «РОКР» определен банк, в котором открыты счета для учета фондов капитального ремонта на территории Еврейской автономной области. Победителем конкурса признан «Газпромбанк» (Акционерное общество).

Проверкой установлено, что выбранная кредитная организация соответствует требованиям, установленным пунктом 7 Постановления от 23.05.2016 № 454.

3.2. Проверка наличия утвержденного финансовым органом субъекта Российской Федерации порядка открытия и ведения лицевых счетов регионального оператора.

Частью 4 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.

В проверяемом периоде НКО «РОКР» не имел открытых в Управлении Федерального казначейства по Еврейской автономной области лицевых счетов.

Согласно пояснениям и.о. директора И.А. Вебера: «Счета, открытые в финансовых органах субъектов Российской Федерации за период 2024-2025 годы отсутствуют» (Приложения № 4).

В связи с вышеуказанным, проверка на наличие утвержденного финансовым органом субъекта Российской Федерации порядка открытия и ведения лицевых счетов регионального оператора не производилась.

3.3 Проверка соблюдения региональным оператором требований порядка и условий размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счетах регионального оператора, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 453 «Об утверждении Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Пунктом 2 Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 453, установлено, что временно свободными средствами фонда капитального ремонта для их размещения региональным оператором в кредитных организациях являются:

а) остатки средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, образовавшиеся на счете (счетах) регионального оператора, не использованные в предыдущем году в соответствии с требованиями к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленными частями 2 и 3 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) остатки средств, полученных из других не запрещенных законом источников, на счете (счетах) регионального оператора, не использованные в предыдущем году и не обремененные исполнением региональным оператором обязательств по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в текущем году и другими обязательными платежами;

в) средства, поступившие на счет (счета) регионального оператора в текущем году, если использование их региональным оператором для выполнения обязательств по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе по заключенным договорам об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, и другим обязательным

платежам, не планируется в течение предстоящего календарного месяца и (или) квартала текущего года.

Согласно пояснениям и.о. директора И.А. Вебера: *«Решения, о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, региональным оператором в российских кредитных организациях за период 2024-2025 годы отсутствуют».*

3.4 Проверка зачисления доходов в виде процентов, полученных за пользование денежными средствами, находящимися на счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходов в виде процентов, полученных от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, на счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

Частью 1.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

На 7 специальных счетах, принадлежащих НКО «РОКР» в публичном акционерном обществе «Сбербанк» аккумулируется денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам

На 6 счетах, принадлежащих НКО «РОКР» и 2 специальных счетах в Газпромбанк» (Акционерное общество) аккумулируется денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам.

В 2024 году на счета НКО «РОКР» поступило доходов в виде процентов, начисленных на остаток средств, в соответствии с условиями заключенных договоров, в общей сумме 55 225 464,01 руб., в том числе:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 54 510 489,90 руб.;
- специальных счетах – 714 974,11 руб.

В 2025 году на счета НКО «РОКР» поступило доходов в виде процентов, начисленных на остаток средств, в соответствии с условиями заключенных договоров, в общей сумме 82 523 889,55 руб., в том числе:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 81 480 204,87 руб.;
- специальных счетах – 1 043 684,68 руб.

Сумма полученных доходов отражена на счете бухгалтерского учета 76.06.3 «Проценты средства ФКР».

Нарушений не установлено.

3.5 Проверка исполнения региональным оператором своих функций и обязанностей в части начисления взносов на капитальный ремонт по всем многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта, включая проверку корректности произведенных начислений за соответствующий период.

Частью 1 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

На 7 специальных счетах, принадлежащих НКО «РОКР» в публичном акционерном обществе «Сбербанк» аккумулируются денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам

На 6 счетах, принадлежащих НКО «РОКР» и 2 специальных счетах в Газпромбанк» (Акционерное общество) аккумулируются денежные средства собственников помещений, расположенных на территории Еврейской автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также начисленные проценты на остаток денежных средств на счетах и используются только на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно заключенным договорам.

В 2024 году на счетах НКО «РОКР» начисленные взносы на капитальный ремонт по всем многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта и пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, составили в общей

сумме 357 064 834,20 руб., в том числе:

Взносы:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 318 395 323,46 руб.;
- специальных счетах – 1 810 809,60 руб.

Пени:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 36 734 501,77 руб.;
- специальных счетах – 124 199,37 руб.

В 2025 году на счета НКО «РОКР» начисленные взносы на капитальный ремонт по всем многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта, составили, в общей сумме 383 022 816,30 руб., в том числе:

Взносы:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 340 289 116,29 руб.;
- специальных счетах – 1 882 405,26 руб.

Пени:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 40 694 185,36 руб.;
- специальных счетах – 157 109,39 руб.

Сумма начисленных взносов на капитальный ремонт по всем многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта отражена на счете бухгалтерского учета 76.06.1 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (Юридические лица)» и 76.06.2 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (Физические лица)». Нарушений не установлено.

3.6 Проверка исполнения региональным оператором своих функций и обязанностей в части аккумулирования взносов на капитальный ремонт, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате напрямую на счета, владельцем которых он является.

Пунктом 1 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к функции регионального оператора относится аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора.

Пунктом 7 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме.

В 2024 году на счетах НКО «РОКР» аккумулированные взносы на

капитальный ремонт, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате напрямую на счета, владельцем которых он является, составили в общей сумме 262 426 402,69 руб., в том числе:

Взносы:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 255 302 286,63 руб.;
- специальных счетах – 1 325 458,64 руб.

Пени:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 5 782 010,98 руб.;
- специальных счетах – 16 646,44 руб.

В 2025 году на счета НКО «РОКР» аккумулированные взносы на капитальный ремонт, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате напрямую на счета, владельцем которых он является, составили в общей сумме 354 688 207,73 руб., в том числе:

Взносы:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 340 664 639,29 руб.;
- специальных счетах – 1 703 906,63 руб.

Пени:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 12 272 934,19 руб.;
- специальных счетах – 46 727,62 руб.

Сумма аккумулированных взносов на капитальный ремонт, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате напрямую на счета, владельцем которых он является отражена на счете бухгалтерского учета 76.06.1 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (Юридические лица)» и 76.06.2 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (Физические лица)».

Нарушений не установлено.

3.7. Проверка наличия случаев использования региональным оператором фонда капитального ремонта, формируемого в соответствии с частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, на оплату собственных административно-хозяйственных расходов.

Часть 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в статье 174 Жилищного кодекса Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных

организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 3 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете, счетах регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Проверкой выписки из лицевых счетов: 40603810000000000249; 40603810000000000252; 40603810300000000253; 40603810400000000250; 40603810700000000248; 40604810200000002059; 40604810900000002058; 40604810870120000003; 40604810970120000039; 40604810670120000012; 40604810470120000005; 40604810070120000010; 40604810070120000007 за период 01.12.2024 -31.12.2025, фактов оплаты собственных административных расходов не установлено.

3.8. Проверка ведения региональным оператором системы учета фондов капитального ремонта

Частью 1 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее – система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

Частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов. НКО «РОКР» осуществляет обработку учетной информации начисления взносов на капитальный ремонт в программном комплексе «Информационно-аналитическая система управления капитального ремонта» с отражением сводной информации на соответствующих счетах в программном обеспечении «1 С: Предприятие-8.3 Бухгалтерия».

Объем начисленных взносов и пеней на капитальный ремонт на счет (счета) регионального оператора (в том числе специальных счетов) составляет:

в 2024 году – 320 206 133,06 руб.;

в 2025 году – 342 171 521,55 руб.

Объем уплаченных взносов и пеней на капитальный ремонт на счет (счета) регионального оператора (в том числе специальных счетов) составляет:

в 2024 году – 262 426 402,69 руб.;

в 2025 году – 354 688 207,73 руб.

В ходе выборочной проверки ведения учета средств, поступивших на счета НКО «РОКР» по 7 многоквартирным домам: г. Биробиджан, ул. Набережная, д. 6; г. Биробиджан, ул. Биршоссе, д. 2; г. Облучье, ул. Матросова, д. 11; г. Облучье, ул. Матросова, д. 15; г. Облучье, ул. Пролетарская, д. 11; п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 24; п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36, установлено.

Всего начислено:

- в 2024 году в сумме 1 820 204,98 руб., в том числе;
 - взносов на капитальный ремонт в сумме 1 700 728,24 руб.;
 - пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 119 476,74 руб.

- в 2025 году в сумме 1 916 651,27 руб., в том числе;
 - взносов на капитальный ремонт в сумме 1 762 972,04 руб.;
 - пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 153 689,23 руб.

Собрано:

- в 2024 году в сумме 1 036 759,96 руб., в том числе;
 - взносов на капитальный ремонт в сумме 1 036 759,96 руб.;
 - пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 0,0 руб.

- в 2025 году в сумме 1 991 547,11 руб., в том числе;
 - взносов на капитальный ремонт в сумме 1 986 246,04 руб.;
 - пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 5 301,07 руб.

Ведение учета средств, поступивших на счета осуществляется отдельно по лицевым счетам. Подробная информация указана в Приложении № 16.

Нарушений не установлено.

3.9. Проверка достоверности и полноты отчетности регионального оператора, содержащую сведения, указанные в части 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, и размещаемую на сайте регионального оператора в сети «Интернет».

Частью 3.1 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что отчет регионального оператора, содержащий сведения, указанные в части 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, размещается ежеквартально на сайте регионального оператора по форме и в сроки, которые установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) от 30.12.2015 № 965/пр «Об утверждении формы отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сроков его размещения».

В соответствии с частью 3.1 статьи 183 ЖК РФ и во исполнение приказа Минстроя России от 30.12.2015 № 965/пр «Об утверждении формы отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сроков его размещения», НКО «РОКР» направляет заявку на размещение информации о поступлении платежей по оплате взносов на капитальный ремонт на официальном сайте (<http://www.nkorokr79.ru>) в соответствии с договором на оказание услуг по предоставлению права использования, внедрению и дальнейшему сопровождению программного обеспечения «Автоматизированная система «Управление ЖКХ» от 09.04.2014 № ЖКХ/2014/0904-1, заключенным с обществом с ограниченной ответственностью «Центр автоматизации энергосбережения».

В ходе мониторинга официального сайта (<http://www.nkorokr79.ru>) раздела «СОБСТВИННИКАМ» => «Узнать все о доме: когда и что отремонтируют» в части размещения отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - Отчет), установлено, что Отчеты размещены, нарушений не установлено.

4. Достоверность формирования дебиторской и кредиторской задолженности регионального оператора.

4.1. Определение суммарной задолженности собственников многоквартирных домов за выполненные работы (оказанные услуги) по капитальному ремонту, финансирование которых осуществлялось на возвратной основе.

В 2024 году принято работ по капитальному ремонту по 19 многоквартирным домам на общую сумму 271 359 709,10 руб., начислено взносов в сумме 32 079 954,55 руб., суммарная задолженность составляет 150 851 324,83 руб. Приложение № 17.

В 2025 году принято работ по капитальному ремонту по 23 многоквартирному дому на общую сумму 303 808 532,09 руб., начислено взносов в сумме 88 030 426,00 руб., суммарная задолженность отсутствует.

Подробная информация указана в Приложение № 18.

4.2. Проверка наличия многоквартирных домов, собственники помещений в которых не могут обеспечить возврат задолженности по оплате работ (услуг) по капитальному ремонту, предоставленной собственниками помещений в иных многоквартирных домах, ввиду того, что размер взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых указанными собственниками, не может обеспечить возврат данной задолженности до конца реализации региональной программы капитального ремонта.

В ходе проверки многоквартирных домов, собственники помещений в которых не могут обеспечить возврат рассрочки по оплате работ (услуг) по капитальному ремонту, предоставленной собственниками помещений в иных многоквартирных домах, установлено.

В 2024 году выполнены работы (услуги) по капитальному ремонту в 19 многоквартирных домах на общую сумму 271 359 709,10 руб. собственники помещений не могут обеспечить возврат рассрочки по оплате работ (услуг) по капитальному ремонту, предоставленной собственниками помещений в иных многоквартирных домах, ввиду того, что размер взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых указанными собственниками, не может обеспечить возврат данной задолженности до конца реализации Региональной программы от 22.04.2014 № 178-пп (Приложение № 17).

Согласно пояснениям от 06.07.2026 № 690: В целях недопущения нарушений прав и законных интересов собственников помещений в МКД, у которых были заимствованы денежные средства фонда капитального ремонта, в связи с необеспечением их возвратности в настоящее время легально закреплён механизм возврата Региональному оператору средств, заимствованных для оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и недопущения фактов включения в краткосрочные планы реализации Региональной программы МКД, собственники помещений в которых не произвели возврат

заимствованных денежных средств из фондов капитального ремонта других МКД в полном объеме.

Постановлением правительства Еврейской автономной области от 18.12.2025 № 543-пп утвержден Порядок использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Издание постановления с утвержденным Порядком позволит повысить финансовую устойчивость Регионального оператора, создать условия для обеспеченности всех видов ремонта источниками финансирования и минимизировать риски невыполнения в полном объеме предусмотренных Региональной программой работ.

Постановлением правительства Еврейской автономной области от 18.12.2025 № 542-пп «О внесении изменений в постановление правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп «Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы» продлен срок действия Региональной программы до 2053 года.

В связи с вступлением в силу с 01.09.2024 Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 561-ФЗ) изданы нормативные правовые документы, а также внесены изменения в действующие нормативные правовые документы, регламентирующие механизмы формирования очередности проведения капитального ремонта и определяющие возможности субъекта и собственников помещений в МКД повлиять на этот процесс:

- Порядок организации обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, а также Порядок учета результатов обследования технического состояния МКД, утвержденные постановлением правительства Еврейской автономной области от 04.12.2025 № 507-пп;

- Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации, утвержденный постановлением правительства Еврейской автономной области от 04.12.2025 № 508-пп;

- Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, утвержденный постановлением правительства Еврейской автономной области от 24.09.2013 № 455-пп, и т.д.

Изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации Законом № 561-ФЗ, регламентированы вопросы проведения обследования технического состояния МКД. Сроки выполнения работ, выполняемых в рамках реализации региональной программы проведения капитального ремонта, должны зависеть от результатов обследования технического состояния МКД, которые определяют приоритетность, а также необходимые виды работ.

Привлечение специализированной организации для проведения профессиональной оценки технического состояния жилищного фонда возможно за счет средств субъекта либо собственников помещений в МКД при наличии решения собственников, принятого на общем собрании.

Это позволит получать квалифицированные заключения о приоритетности ремонтных работ в каждом конкретном доме и рационально распределять ресурсы.

Внесенные Законом № 561-ФЗ изменения позволяют:

- определять приоритетные виды работ после проведенного обследования;
- делать выводы о нецелесообразности капремонта при выявлении признаков аварийного состояния МКД;

- предоставить регионам право изменять сроки проведения капремонта по результатам обследования, в том числе переносить капремонт на более поздний период, если работы в запланированные сроки не требуются.

К сожалению, в настоящее время денежные средства бюджетом Еврейской автономной области на указанные цели не предусмотрены, а собственники помещений в МКД в организации проведения обследования технического состояния МКД пассивны.»

В нарушение требований, установленных частью 4 статьи 179, статьи 184 ЖК РФ, частью 4 статьи 4 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ – НКО «РОКР» допущено расходование средств в 2024 году в общей сумме 150 851 324,83 руб. по 18 многоквартирным домам при осуществлении ремонта многоквартирных домов, собственники которых не могут обеспечить возврат рассрочки по оплате работ (услуг) по капитальному ремонту, предоставленной собственниками иных многоквартирных домов, ввиду того, что размер взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых указанными собственниками, не может обеспечить возврат данной задолженности до конца реализации Региональной программы от 22.04.2014 № 178-пп.

4.3. Проверка достоверности (включая наличие соответствующих документов) и полноты отражения дебиторской и кредиторской задолженности в регистрах бухгалтерского учета, бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет в НКО «РОКР» осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106-н «Об утверждении положений по бухгалтерскому учету», Налоговым кодексом Российской Федерации НКО «РОКР».

Учетная политика для целей бухгалтерского учета НКО «РОКР» утверждена:

- на 2024-2025 - приказом от 29.12.2023 № 214-ОД (далее – Учетная политика 2024-2025).

В соответствии с пунктом 3 Учетной политики 2024-2025, бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой «1С: Бухгалтерия 8».

Согласно данным программного обеспечения «Автоматизированная система «Управление ЖКХ»:

Задолженность по платежам, образующим фонд капитального ремонта, по состоянию на 01.01.2025 составляет 653 962 288,25 руб., в том числе:

- федеральное имущество в сумме 23 606 846,98 руб.;
- имущество субъекта РФ в сумме 6 635 638,09 руб.;

- муниципальное имущество в сумме 128 000 033,12 руб.;
- имущество иных юридических лиц в сумме 11 582 914,72 руб.;
- имущество физических лиц в сумме 484 136 855,34 руб.

Задолженность по платежам, образующим фонд капитального ремонта, по состоянию на 01.01.2026 составляет 777 094 657,04 руб., в том числе:

- федеральное имущество в сумме 63 471 877,61 руб.;
- имущество субъекта РФ в сумме 10 159 996,63 руб.;
- муниципальное имущество в сумме 153 957 835,12 руб.;
- имущество иных юридических лиц в сумме 14 078 835,04 руб.;
- имущество физических лиц в сумме 535 426 112,64 руб.

Согласно сверки данных, отражаемых в программном обеспечении «Автоматизированная система «Управление ЖКХ» с данными оборотно-сальдовых ведомостей по счету 76.06.2 по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2025 установлено соответствие отображаемой информации.

Согласно аудиторскому заключению независимого аудитора проведенному обществом с ограниченной ответственностью «АУДИТ Эксперт» за 2024 год проведен аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Некоммерческой организации - фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области», (ОГРН: 1137900000380), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчета о целевом использовании средств за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, в том числе отчета о финансовых результатах за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, включая основные положения учетной политики.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Некоммерческой организации - фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» по состоянию на 31 декабря 2024 года, целевое использование средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Нарушений достоверности (включая наличие соответствующих документов) и полноты отражения в регистрах бухгалтерского учета, бухгалтерской отчетности дебиторской и кредиторской задолженности, в том числе достоверности отражения задолженности собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт и пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате

не установлено.

5. Наполняемость государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства

5.1 Проверка наличия в ГИС ЖКХ информации о размещенных (сформированных) в системе решениях и протоколах общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 8 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, утвердившими программу или соответствующий краткосрочный план, в порядке и в сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

Приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 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 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», установлен порядок и сроки размещения информации в ГИС ЖКХ.

В ходе проверки 43 многоквартирных домов, для которых заключены и исполнены договора с подрядными организациями за период с 01.01.2024 по 31.12.2025 на капитальный ремонт установлено.

В системе ГИС ЖКХ не размещены решения и протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (33 факта). Подробная информация в приложении № 19.

Согласно пояснениям от 06.07.2026 № 690: *Региональный оператор гарантирует в течение месяца размещение в ГИС ЖКХ протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и актов о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД.*

В нарушение требований, установленных частью 1 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 10 приказа Минстроя России от 07.02.2024 № 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 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» – НКО «РОКР» в период 2024-2024 года не разместил в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства решения и протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (33 факта).

6. Другие вопросы, относящиеся к теме контрольного мероприятия, в пределах полномочий, установленных законодательством.

В ходе контрольного мероприятия не возникло необходимости рассматривать другие вопросы, относящиеся к теме контрольного мероприятия в пределах полномочий, установленных законодательством.

Настоящей проверкой установлено

1. Проверкой реализации региональной программы капитального ремонта, заключении и исполнении договоров о проведении капитального ремонта, установлено:

- в нарушение требований, установленных частью 7 статьи 168, подпунктом 4 частью 2 статьи 182 ЖК РФ, Краткосрочным планом от 13.09.2019 № 286-пп – НКО «РОКР» не обеспечил контроль сроков исполнения договоров: от 01.02.2022 № 68-КР/2021, от 12.12.2023 № 33-КР/2023, от 18.11.2022 № 28-КР/2022, от 29.04.2022 № 8-КР/2022, от 29.05.2023 № 1-КР/2023, от 16.05.2023 № 4-КР/2023, от 16.05.2023 № 7-КР/2023, от 18.11.2022 № 39-КР/2022, от 22.06.2023 № 13-КР/2023, от 24.08.2023 № 20-КР/2023, от 18.12.2023 № 39-КР/2023, от 01.02.2022 № 63-КР/2021, что привело к нарушению сроков проведения капитального ремонта, которые предусмотрены Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 13.09.2019 № 286-пп;

- в нарушение требований, установленных статьей 168, частью 1 статьи 182 ЖК РФ – НКО «РОКР» не обеспечено проведение капитального ремонта в 1 многоквартирном доме: Облученский район п. Теплоозерск ул. Лазо д. 13, в установленный Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 09.03.2023 № 111-пп срок.

2. Проверкой привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установлено:

- в нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 238 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» нарушил сроки направления с использованием единой информационной системы в сфере закупок в реестр

договоров о проведении капитального ремонта документы и информацию по договорам: от 09.02.2024 № 1-КР/2024, от 31.05.2024 № 1-ПСД/КР-2024, от 17.02.2025 № 1-КР/2025, от 26.05.2025 № 1ПСД/КР-2025, от 28.05.2025 № 3ПСД/КР-2025 от 3 до 223 рабочих дней (20 фактов нарушений срока размещения информации и документов, 27 фактов не размещения документов и информации);

- в нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом «д» пункта 208 Положения от 01.07.2016 № 615, подпунктом «в» пункта 3.4, пункта 3.6 Договора от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025– НКО «РОКР» заключено дополнительное соглашение от 01.11.2025 № 1 к Договору от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025 на изменение срока выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме без продления срока действия независимой гарантии от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290.

3. Проверкой формирования фонда капитального ремонта – нарушений не установлено.

4. Проверкой достоверности формирования дебиторской и кредиторской задолженности регионального оператор, установлено:

- в нарушение требований, установленных частью 4 статьи 179, статьи 184 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 4 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ – НКО «РОКР» допущено расходование средств в сумме 158 251 476,69 руб. при осуществлении ремонта по 18 многоквартирным домам, собственники которых не могут обеспечить возврат рассрочки по оплате работ (услуг) по капитальному ремонту, предоставленной собственниками иных многоквартирных домов, ввиду того, что размер взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых указанными собственниками, не может обеспечить возврат данной задолженности до конца реализации Региональной программы от 22.04.2014 № 178-пп.

5. Проверка наполняемости государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, установлено:

- в нарушение требований, установленных частью 1 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 10 приказа Минстроя России от 07.02.2024 № 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 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» – НКО «РОКР в период 2024-2024 года не разместил в государственной информационной системе жилищно-

коммунального хозяйства решения и протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (33 факта).

6. Другие вопросы, относящиеся к теме контрольного мероприятия, в пределах полномочий, установленных законодательством – не рассматривались.

НКО «РОКР» вправе представить письменные замечания (возражения, пояснения) на акт контрольного мероприятия в течение 15 рабочих дней со дня получения копии настоящего акта.

- Приложение:
1. Акт встречной проверки - на 25 л. в 1 экз.;
 2. Перечень законодательных и иных нормативных правовых актов, соблюдение которых изучено при проведении контрольного мероприятия - на 3 л. в 1 экз.
 3. Предложения о проведении капитального ремонта - на 80 л. в 1 экз.
 4. Решения о проведении капитального ремонта - на 126 л. в 1 экз.
 5. Пояснения и.о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера - на 1 л. в 1 экз.
 6. Соглашение от 18.04.2025 № 1 – 8 л. в 1 экз.
 7. Список договоров в 2024 году – 1 л. в 1 экз.
 8. Список договоров в 2025 году – 1 л. в 1 экз.
 9. Размещение в ЕИС в 2024-2025 годах – 1 л. в 1 экз.
 10. Пояснения от 20.05.2026 № 510 - на 1 л. в 1 экз.
 11. Пояснения от 20.05.2026 № 511 - на 3 л. в 1 экз.
 12. Договор от 28.05.2025 № 5-ПСД/КР-2025- на 87 л. в 1 экз.
 13. Независимая гарантия от 27.05.2025 № Г7-0169-25-0290 - на 1 л. в 1 экз.
 14. Пояснения и. о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера - на 3 л. в 1 экз.
 15. Пояснения и.о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера – на 1 л. в 1 экз.
 16. Оборотно-сальдовые ведомости по счету 76.06.2 за 2024-2025 годы - на 2 л. в 1 экз.
 17. Суммарная задолженность собственников многоквартирных домов за 2024 год – на 1 л. в 1 экз.
 18. Суммарная задолженность собственников многоквартирных домов за 2025 год - на 1 л. в 1 экз.

19. Размещение решений и протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в системе ГИС ЖКХ - на 1 л. в 1 экз.;
20. Пояснения и.о. директора НКО «РОКР» И.А. Вебера – на 8 л. в 1 экз.

Руководитель проверочной группы,
И.о. начальника контрольно-
ревизионного отдела в финансово-
бюджетной сфере Управления
Федерального казначейства по
Еврейской автономной области

(должность)

07.07.2016

(дата)



(подпись)

Д.В. Абрамов

(инициалы, фамилия)

Копию акта контрольного мероприятия получил:

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя объекта контроля (его уполномоченного представителя), получившего копию акта контрольного мероприятия, дата, подпись)