

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

16 августа 2024 г.

Контрольное мероприятие проведено на основании приказа Управления Федерального казначейства по Еврейской автономной области от 18.07.2024 № 128од «О назначении плановой выездной проверки в некоммерческой организации – Фонде «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области», в соответствии с пунктом 4 Плана контрольных мероприятий Управления Федерального казначейства по Еврейской автономной области (далее – Управление) на 2024 год, утвержденного и.о. руководителя Управления М.П. Александрович 29.12.2023.

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.

Идентификатор контрольного мероприятия: 2024-ПВ.024.1004-7800.017.

Проверяемый период: 2022-2023 годы.

Контрольное мероприятие проведено:

- начальником контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Управления О.В. Осипенко (руководитель проверочной группы с 24.07.2024 по 09.08.2024);

- главным контролером-ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Д.В. Абрамовым (руководитель проверочной группы с 12.08.2024 по 16.08.2024);

- специалистом 1 разряда контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере А.Н. Хохряковой (с 24.07.2024 по 31.07.2024);

- старшим контролером – ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере А.Н. Хохряковой (с 01.08.2024 по 16.08.2024).

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:

- начальником контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Управления О.В. Осипенко с 24.07.2024 по 09.08.2024;

- главным контролером-ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере Д.В. Абрамовым с 24.07.2024 по 16.08.2024;

- специалистом 1 разряда контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере А.Н. Хохряковой с 24.07.2024 по 31.07.2024;

- старшим контролером – ревизором контрольно-ревизионного отдела в финансово-бюджетной сфере А.Н. Хохряковой с 01.08.2024 по 16.08.2024.

При проведении контрольного мероприятия организованы осмотры в 2 многоквартирных домах по адресам:

1) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 48;

2) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 89.

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 18 рабочих дней с 24.07.2024 по 16.08.2024.

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. ?

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.

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» 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» 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 соответствующий акт 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 льготном 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 Фонда;

- 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 Фонда;

- 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» открыты расчетные счета для аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений многоквартирных домов, в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк.

Счета НКО «РОКР» в публичном акционерном обществе «Сбербанк»				
№ п/п	№ счета	Муниципальный район	Дата открытия	Дата закрытия
1	40604810970120000013	Октябрьский	27.01.2015	18.08.2023
2	40604810770120000022	Город Биробиджан	27.01.2015	29.08.2023
3	40604810770120000035	Биробиджанский	27.01.2015	24.08.2023
4	40604810870120000032	Облученский	27.01.2015	18.08.2023
5	40604810570120000028	Ленинский	27.01.2015	22.08.2023
6	40604810070120000036	Смидовичский	27.01.2015	18.08.2023
Специальные счета в публичном акционерном обществе «Сбербанк»				
1	40604810870120000003	г. Биробиджан, ул. Набережная, д. 6	22.01.2015	
2	40604810470120000005	г. Облучье, ул. Матросова, д. 15	26.01.2015	
3	40604810070120000007	г. Облучье, ул. Биршоссе, д. 2	26.01.2015	
4	40604810070120000010	г. Облучье, ул. Матросова, д. 11	26.01.2015	
5	40604810670120000012	г. Биробиджан, ул. Кавалерийская, д. 43	26.01.2015	
6	40604810970120000039	г. Облучье, ул. Пролетарская, д. 11	30.01.2015	

По результатам проведенного конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором НКО «РОКР» в 2023 году признан «Газпромбанк» (Акционерное общество).

Счета НКО «РОКР» в «Газпромбанк» (Акционерное общество)				
№ п/п	№ счета	Муниципальный район	Дата открытия	Дата закрытия
1	40603810700000000248	Октябрьский	30.06.2023	
2	40603810400000000250	Город Биробиджан	03.07.2023	
3	40603810000000000249	Биробиджанский	03.07.2023	
4	40603810000000000252	Облученский	03.07.2023	
5	40603810700000000251	Ленинский	03.07.2023	
6	40603810300000000253	Смидовичский	03.07.2023	
Специальные счета в Газпромбанк» (Акционерное общество)»				

1	40604810200000002059	п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 36	30.10.2023	
2	40604810900000002058	п. Кульдур, ул. Раскопенского, д. 24	30.10.2023	

Счет НКО «РОКР» в публичном акционерном обществе «Сбербанк» на ведение финансово-хозяйственной деятельности регионального оператора

№ п/п	№ счета	Дата открытие	Дата закрытия
1	40703810670120000900	27.11.2023	

Счета НКО «РОКР» АО «Россельхозбанк»

№ п/п	№ счета	Дата открытие	Дата закрытия
1	40604810975080000001	11.03.2015	
2	46063810475080000007	17.03.2015	

Счет НКО «РОКР» в БАНК ГПБ (АО)

№ п/п	№ счета	Дата открытие	Дата закрытия
1	40603810800000000261	10.11.2023	

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

С правом первой подписи:

- Лапицкая А.И., с 09.12.2019 по 29.07.2022, директор (приказ управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики правительства Еврейской автономной области от 09.12.2019 № 26-к; приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о прекращении (расторжении трудового договора с работником (увольнении) от 27.07.2022 № 9-к);

- Бунькова О.И., с 01.08.2022 по 28.11.2022, и.о. директора (приказ департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области от 01.08.2022 № 64/22-к; приказ департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной от 28.11.2022 № 102/22-к, приказ НКО «РОКР» об отмене возложения обязанностей от 28.11.2022 № 25-к);

- Вебер И.А., с 28.11.2022 по настоящее время, и.о. директора (приказ департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной от 28.11.2022 № 100/22-к, приказ НКО «РОКР» от 29.11.2022 № 26-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);

- Максимов В.П., с 16.07.2018 по 15.05.2023, заместитель директора по

финансово-экономическим вопросам (приказ НКО «РОКР» от 16.07.2018 № 19-к, доверенность от 09.12.2019 № 1, выданная директором НКО «РОКР» сроком на три года, приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о прекращении (расторжении) трудового договора с работником (увольнении) от 15.05.2023 № 20-к);

- Иваницкая Н.Ю., с 18.05.2023 по настоящее время, 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:

- Трошкина Г.Р., с 18.06.2018 по 24.04.2023, главный бухгалтер (приказ НКО «РОКР» о наделении правом второй подписи от 18.06.2018 № 75-ОД, приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о прекращении (расторжении) трудового договора с работником (увольнении) от 11.04.2023 № 13-к);

- Мартыновская Е.Г., с 12.05.2023 по 20.10.2023, главный бухгалтер (приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о переводе работника на другую работу от 12.05.2023 № 19-к, приказ (распоряжение) НКО «РОКР» о прекращении (расторжении) трудового договора с работником (увольнении) от 20.10.2023 № 46-к);

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

Настоящим контрольным мероприятием установлено:

2. Проверка наполняемости государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

2.1. Проверить наличие в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) информации и документов, предусмотренных пунктами 4.3, 4.4, 4.5 раздела 2 приказа Минкомсвязи России № 74 Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016).

Информация и документы, предусмотренные пунктами 4.3, 4.4, 4.5 раздела 2 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016, подлежат размещению в ГИС ЖКХ органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (департаментом строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области)

2.2. Проверить наличие в ГИС ЖКХ информации и документов, предусмотренных пунктами 6, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18 раздела 9 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016.

В ходе мониторинга ГИС - ЖКХ установлено, что НКО «РОКР» размещены не все договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пояснениям заместителя директора по капитальному ремонту

О.И. Буньковой от 15.08.2024 № 1395: «Во исполнение части 20 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в соответствии с Разделом 9 «Информация, подлежащая размещению в системе региональным оператором капитального ремонта» в Составе информации, утвержденном приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/нр, Региональным оператором размещается информация в ГИС ЖКХ.

Размещение информации в ГИС ЖКХ осуществляется как в «ручном» режиме (непосредственно в личном кабинете Регионального оператора - поставщика информации), так и посредством интеграционного взаимодействия информационной системы поставщика информации Регионального оператора (БСТ) с ГИС ЖКХ.

Исполнение Региональным оператором обязанностей по размещению данной информации в ГИС ЖКХ в полном объеме в установленные сроки не представляется возможным по следующим обстоятельствам.

В связи с отсутствием в ГИС ЖКХ информации из актуализированных региональной программы, краткосрочных планов реализации региональной программы (поставщик информации - департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области) система не принимает к размещению информацию о заключенных договорах в количестве более 50 ед., в том числе сведения об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках исполнения региональных программ капитального ремонта, краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

Письма с просьбой об оказании содействия в урегулировании указанного вопроса направлялись в адрес департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области. Прилагаем копии писем: исх. от 26.05.2021 № 1174; исх. от 07.09.2021 № 1595; исх. от 27.12.2021 № 2066; исх. от 27.05.2022 № 763.

В целях исполнения Региональным оператором обязанностей по размещению информации о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, в ГИС ЖКХ в полном объеме в установленные сроки принимаются следующие меры:

- регулярно принимаем участие в вебинарах в дистанционном формате, которые организуют Минстрой России совместно с операторами ГИС ЖКХ;
- обращаемся с проблемными вопросами к операторам информационной системы в службу технической поддержки.

К примеру, обращение специалиста Регионального оператора с проблемной ситуацией - отсутствие возможности внесения информации по многоквартирным домам, выполнение капитального ремонта в которых осуществляется за пределами периода реализации краткосрочного плана:

«Просим разъяснить ситуацию по внесению информации по видам работ

в программу. Почему в одних договорах виды работ, выполненные за период реализации краткосрочного плана, прикрепляются к соответствующим видам работ и система не выдает ошибки, в других случаях программа выдает ошибки о том, что плановые работы по дому должны быть выполнены позднее окончания периода реализации краткосрочного плана?»

Получен ответ оператора информационной системы:

«Такое сообщение возникает, если в договоре был указан период выполнения работ, который не входит в период краткосрочного плана из которого добавлены работы в договоре. Разместить договор на выполнение работ по капитальному ремонту возможно, если срок выполнения работ в договоре не ранее даты утверждения краткосрочного плана и не позднее окончания периода реализации краткосрочного плана.

Дополнительно сообщаем, что вопрос о реализации возможности размещения договоров по капитальному ремонту с периодом выполнения работ, не зависящим от периода краткосрочного плана, включен в реестр предложений по доработке функциональных возможностей государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (Приложение № 3).

В нарушение требований, установленных разделом 9 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр – НКО «РОКР» осуществлял размещение информации в ГИС ЖКХ не в полном объеме.

3. Проверка формирования фонда капитального ремонта.

3.1. Проверить соответствие 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» (далее - Постановление от 23.05.2016 № 454).

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 фонд 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.

Нарушений не установлено.

3.2. Проверить наличие утвержденного финансовым органом субъекта Российской Федерации порядка открытия и ведения лицевых счетов регионального оператора (при наличии таких счетов у регионального оператора).

В соответствии с частью 4 статьи 180 ЖК РФ, 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.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 29.07.2024 № 1271 «Счета, открытые в финансовых органах субъектов Российской Федерации за период 2022-2023 годы отсутствовали» (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. Проверить соблюдение 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».

Частью 3 статьи 179 ЖК РФ определено, что региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемые на счете, счетах регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

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» (далее – Постановление от 23.05.2016 № 453) определены Правила 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 в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 3 статьи 180 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 2 Постановления от 23.05.2016 № 453 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 ЖК РФ;

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.

Пунктом 4 Постановления от 23.05.2016 № 453 определено, что предельный размер временно свободных средств фонда капитального ремонта устанавливается ежегодно высшим коллегиальным органом управления регионального оператора и подлежит одобрению попечительским советом регионального оператора.

Согласно протоколу № 1 от 04.09.2023 «заседания правления некоммерческой организации – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Правление НКО «РОКР»), Правлением НКО «РОКР» решено:

- установить предельный размер временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете НКО «РОКР», подлежащих размещению в 2023 году на депозитных счетах банка, отобранного в соответствии с Постановлением от 23.05.2016 № 454, в сумме 20 000 000,00 руб.;

- размещать временно свободные денежные средства на депозитных счетах банков на срок, не превышающий трех месяцев.

В соответствии с протоколом от 05.09.2023 № 2 «заседания попечительского совета некоммерческой организации – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Попечительский совет НКО «РОКР»), Попечительский совет НКО «РОКР» одобрил определенный Правлением НКО «РОКР» расчет размера временно свободных средств на 2023 год и предельный размер временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете НКО «РОКР», подлежащих размещению в 2023 году на депозитных счетах банка, отобранного в соответствии с Постановлением

от 23.05.2016 № 454, в сумме 20 000 000,00 руб.

Согласно протоколу № 3 от 06.09.2023 «заседания Правления НКО «РОКР», Правлением НКО «РОКР» решено, размещение на депозитном счете банка временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете НКО «РОКР», в сумме: 20 000 000,00 руб. на 92 календарных дня.

Между «Газпромбанк» (Акционерное общество) и НКО «РОКР», заключен договор «срочного депозитного вклада № 20231030000001» от 30.10.2023 № б/н (далее - Договор от 30.10.2023 № б/н).

Пунктом 2.4.1 Договора от 30.10.2023 № б/н, предусмотрено право востребовать сумму депозитного вклада при возникновении дефицита и необходимости расчета за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 2.4.1 Договора от 30.10.2023 № б/н, предусмотрено право востребовать сумму депозитного вклада, если Центральным банком Российской Федерации опубликована информация, свидетельствующая о том, что «Газпромбанк» (Акционерное общество) перестал соответствовать требованиям, с учетом которых «Газпромбанк» (Акционерное общество) был допущен к участию в конкурсе по отбору кредитных организаций для размещения временно свободных средств регионального оператора на условиях договора банковского вклада (депозита).

Пунктом 2.6 Договора от 30.10.2023 № б/н предусмотрено, в случае досрочного истребования депозитного вклада «Газпромбанк» (Акционерное общество) обязуется вернуть депозитный вклад и начисленные проценты не позднее 1 (одного) рабочего дня.

Все основные условия Договора от 30.10.2023 № б/н соответствуют пункту 10 Постановления от 23.05.2016 № 453, нарушений не установлено.

3.4. Проверить зачисление 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.

Предметом Договора от 30.10.2023 № б/н является: НКО «РОКР» размещает, а «Газпромбанк» (Акционерное общество) принимает денежные средства на депозитный вклад на следующих условиях:

- сумма депозитного вклада – 20 000 000,00 руб.;
- возможность досрочного истребования вклада – имеется;
- дата размещения и возврата депозитного вклада – с 30.10.2023 по 30.01.2024.

Согласно пункту 3.1 Договора от 30.10.2023 № б/н, проценты на сумму депозитного вклада начисляются в валюте вклада за фактическое количество дней, на которое денежные средства размещены в депозит, с дат, следующей за датой зачисления денежных средств на депозитный счет, по день списания

средств с депозитного счета включительно. При начислении сумму процентов в расчет принимается действительное число календарных дней в году (365 и 366 дней соответственно).

Платежным поручением от 30.10.2023 № 102 НКО «РОКР» осуществлено пополнение депозитного вклада на сумму 20 000 000,00 руб. со счета 40603810700000000251 на 41904810100000176690.

Таким образом, сумма процентов составляет 604 392,54 руб. Подробный расчет указан в таблице № 1.

Таблица №

Сумма вклада	действительное число календарных дней в году	фактическое количество дней размещения вклада	Процентная ставка	Сумма процента вклада (графа 1/графа 2*графа 3 *графа 4)
1	2	3	4	5
20 000 000,00	365	62 дня (с 31.10.2023 по 31.12.2023)	12 %	407 671,23
20 000 000,00	366	30 дней (с 01.01.2024 по 30.01.2024)	12 %	196 721,31

«Газпромбанк» (Акционерное общество) осуществил возврат депозитного вклада по банковскому ордеру от 30.01.2024 № 876307 в сумме 20 000 000,00 руб. со счета 41904810100000176690 на 40603810700000000251.

Выплата процентов по Договору от 30.10.2023 № б/н осуществлена по банковскому ордеру от 30.01.2024 № 876310 в сумме 604 392,54 руб. со счета 47426810200277179886 на 40603810700000000251.

Нарушений не установлено.

3.5. Проверить надлежащее исполнение 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.

Согласно части 1 статьи 171 ЖК РФ, 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.

В соответствии с частью 4 статьи 4 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 ЕА

от 28.06.2013 № 324-ОЗ), в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают ежемесячные взносы на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 29.07.2024 № 1271 «Исполнение своих функций и обязанностей по начислению взносов на капитальный ремонт по всем многоквартирным домам, включенным в региональную программу, выполняются нами в полном объеме в соответствии с Уставом нашей организации, ЖК РФ и другим нормативными документами. Взносы начисляются ежемесячно, до 05 числа месяца следующего за отчетным, учет платежей ведется ежедневно, учет ведется как в разрезе лицевых счетов собственников по каждому МКД, так и в разрезе населенных пунктов и прочих субъектов учета. Учет ведется в специализированной программе учета капитального ремонта БСТ, а также в программе 1 С Предприятие. В соответствии с ЖК РФ мы должны обеспечить собственников квитанциями в бумажном или в электронном виде. В 2022 году выделено финансирования на оплату услуг по печати и доставке квитанций на сумму 0,00 рублей; в 2023 году - 701 145,14 рублей, что эквивалентно 2 месяцам оказания услуги (февраль и июль). НКО «РОКР» неоднократно обращался в департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Еврейской автономной области с требованиями выделения дополнительного финансирования на данные цели. Постоянно ведется работа, переписка, проблема озвучивается на различных уровнях власти. Мы активно ведем работу по переводу собственников на электронные квитанции, никогда не отказываем собственникам в получении бумажной квитанции при обращении к нам в офис. В этом году появилась инициатива включения нашей квитанции в единую квитанцию с ресурсоснабжающими организациями. Нами проведены переговоры, проработаны все технические моменты, сделаны все расчеты, написаны письма. Ждем решения вышестоящих органов и выделения дополнительного финансирования. В периоды, после доставки бумажных квитанций по статистике увеличивается собираемость взносов, поэтому мы очень заинтересованы в решении данной проблемы. Также активно ведется разъяснительная и претензионная работа с собственниками помещений по погашению задолженности, проводятся акции по списанию пени при условии полного погашения задолженности» (Приложение № 4).

В нарушение требований, установленных частью 1 статьи 171 ЖК РФ, частью 4 статьи 4 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ – НКО «РОКР» не обеспечивает в полном объеме предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирных домах платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт.

3.6. Проверить надлежащее исполнение 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.

На 6 счетах, принадлежащих НКО «РОКР» и 6 специальных сч в публичном акционерном обществе «Сбербанк» аккумулируется денеж средства собственников помещений, расположенных на территории Еврей автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущест многоквартирных домах.

На 6 счетах, принадлежащих НКО «РОКР» и 2 специальных сч в Газпромбанк» (Акционерное общество) аккумулируется денежные сред собственников помещений, расположенных на территории Еврей автономной области, от взносов на капитальный ремонт общего имущест многоквартирных домах, а также начисленные проц на остаток денежных средств на счетах.

В 2022 году на счета НКО «РОКР» поступило доходов в виде процен начисленных на остаток средств, в соответствии с условиями заключен договоров, в общей сумме 16 089 330,20 руб., в том числе:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 16 089 330,20 руб.;
- специальных счетах – 54 097,03 руб.

В 2023 году на счета НКО «РОКР» поступило доходов в виде процен начисленных на остаток средств, в соответствии с условиями заключен договоров, в общей сумме 23 188 157,14 руб., в том числе:

- счетах, принадлежащих НКО «РОКР» - 23 066 268,36 руб.;
- специальных счетах – 121 888,78 руб.

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

Нарушений не установлено.

3.7. Проверить наличие случаев использования региональным операторс фонда капитального ремонта, формируемого в соответствии с часть статьи 170 ЖК РФ, на оплату собственных административно-хозяйствен расходов.

Проверкой выписки из лицевых счетов: 406038100000000000 40603810000000000252; 406038103000000000253; 40603810400000000 406038107000000000248; 406038107000000000251; 40604810200000000 406048109000000002058 за период 01.12.2023 -31.12.2023, фактов опл собственных административных расходов не установлено.

3.8. Проверить ведение региональным оператором системы уч фондов капитального ремонта в соответствии с требованиями частей статьи 183 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 183 ЖК РФ, региональный опер ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартир домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, сч регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремо Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственн помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета мо осуществляться в электронной форме.

НКО «РОКР» осуществляет обработку учетной информации начислений 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 на капитальный ремонт на счет (счета) регионального оператора (в том числе специальных счетов) составляет:

в 2022 году – 207 170 621,30 руб.;

в 2023 году – 290 277 613,61 руб.

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

в 2022 году – 129 353 980,25 руб.;

в 2023 году – 209 446 148,89 руб.

В ходе выборочной проверки ведения учета средств, поступивших на счета НКО «РОКР» по 13 многоквартирным домам: г. Биробиджан, ул. Комсомольская, д. 9; г. Биробиджан, ул. Миллера, д. 3; г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 3; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 3; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 8; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 11; г. Биробиджан, ул. Советская, д. 9; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 39; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 48; Смидовичский район, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 1, Смидовичский район, п. Николаевка, ул. 60 лет Октября, д. 5, Облученский район, п. Хинганск, ул. Октябрьская, д. 10, Облученский район, п. Хинганск, ул. Октябрьская, д. 12, установлено.

Всего начислено:

- в 2022 году в сумме 2 818 248,50 руб., в том числе;
- взносов на капитальный ремонт в сумме 2 578 714,45 руб.;
- пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 239 534,05 руб.

- в 2023 году в сумме 3 960 429,82 руб., в том числе;
- взносов на капитальный ремонт в сумме 3 683 577,21 руб.;
- пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 276 852,61 руб.

Собрано:

- в 2022 году в сумме 1 936 392,90 руб., в том числе;
- взносов на капитальный ремонт в сумме 1 910 029,14 руб.;
- пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 26 363,76 руб.

- в 2023 году в сумме 3 260 459,07 руб., в том числе;
- взносов на капитальный ремонт в сумме 3 192 420,38 руб.;
- пени за несвоевременное перечисление взносов на капитальный ремонт в сумме 68 038,69 руб.

Ведение учета средств, поступивших на счета осуществляется отделом по лицевым счетам. Подробная информация указана в Приложении № 5.

Нарушений не установлено.

3.9. Проверить достоверность и полноту отчетности регионально

оператора, содержащую сведения, указанные в части 2 статьи 183 ЖК 1 и размещаемую на сайте регионального оператора в сети «Интернет».

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

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

3.10. В случае если функции регионального оператора по ведени системы учета фондов капитального ремонта переданы иному юридическо. лицу, то необходимо проверить, что юридическое лицо соответству требованиям части 4 статьи 183 ЖК РФ.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 29.07.2024 № 127 «Ведение системы учета фондов капитального ремонта производится НН «РОКР», без участия иных юридических лиц». (Приложение № 4).

4. Проверка соблюдения региональным оператором требований законодательства Российской Федерации при реализации региональн программы капитального ремонта, заключении и исполнении договор о проведение капитального ремонта.

4.1. Проверить наличие направленных региональным оператор собственникам помещений в многоквартирном доме предложен о проведении капитального ремонта, содержащих информацию о сроке нача капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) рабо их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитально ремонта.

Согласно части 3 статьи 189 ЖК РФ, не менее чем за шесть месяцев (ес иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Росси Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведе капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном дом в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лиц осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание усл.

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-С 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 которых 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 информационной телекоммуникационной сети Интернет (при наличии официального сайта);

- путем размещения документа на бумажном носителе в помещениях 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 37 предложений о проведении капитального ремонта, в том числе:

- в 2021 году 34 (Приложение № 6);
- в 2022 году 3 (Приложение № 7).

Все предложения о проведении капитального ремонта направлены более чем за три месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Нарушений не установлено.

4.2. Проверить наличие решений собраний собственников о проведении капитального ремонта, а также соответствие перечня работ (усл.

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 4 статьи 189 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение об определении или утверждении:

- перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- лица, 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.

Собственниками в ответ на предложения о проведении капитального ремонта направленными НКО «РОКР» направлены 4 протокола общего собрания в 2022 году и 1 в 2023 году.

Согласно части 6 статьи 189 ЖК РФ, в случае, если в срок 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 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.

Муниципальными образованиями приняты решения о проведении капитального ремонта:

- 1) постановление администрации муниципального образования «Птичинское сельское поселение» Биробиджанского муниципального района Еврейской автономной области от 31.01.2022 № 8 – по 2 многоквартирным домам;
- 2) постановление администрации муниципального образования «Дубовское сельское поселение» Биробиджанского муниципального района Еврейской автономной области от 26.10.2021 № 75 – по 1 многоквартирному дому;
- 3) постановление мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 01.02.2022 № 107 – по многоквартирным домам;
- 4) постановление администрации муниципального образования «Бирофельдское сельское поселение» Биробиджанского муниципального района Еврейской автономной области от 02.02.2022 № 3 – по

многоквартирному дому;

5) постановление администрации муниципального образования «Приамурское городского поселения» Сидовичского муниципального района Еврейской автономной области от 19.01.2022 № 25 – по 2 многоквартирным домам;

6) постановление администрации муниципального образования «Николаевское городского поселения» Сидовичского муниципального района Еврейской автономной области от 24.12.2021 № 468 – по 2 многоквартирным домам;

7) постановление администрации муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области от 10.01.2022 № 1 – по 1 многоквартирному дому;

8) постановление администрации муниципального образования «Бираканское сельское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 25.01.2022 № 15 – по 1 многоквартирному дому;

9) постановление администрации муниципального образования «Бирское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 29.12.2021 № 284 – по 1 многоквартирному дому;

10) постановление администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 28.12.2021 № 532 – по 4 многоквартирным домам;

11) постановление администрации муниципального образования «Теплоозерское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 27.12.2021 № 272 – по 1 многоквартирному дому;

12) постановление мэрии города муниципального образования «Города Биробиджан» Еврейской автономной области от 13.02.2023 № 257 – по многоквартирным домам.

Нарушений не установлено.

4.3. Проверить размещение региональным оператором полного перечня информации и документов, предусмотренных пунктом 237 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организации для осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по поручению органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (далее – Положение 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 докумен

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 размещения региональным оператором информации и документов, предусмотренных пунктом 237 Положения от 01.07.2016 № 615.

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

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

Подробный анализ приведен в Приложении № 8.

В качестве недостатка выявлено:

НКО «РОКР» нарушены сроки направления с использованием единой информационной системы для включения в реестр договоров о проведении капитального ремонта, документов и информации содержащейся в них и подлежащей включению от 1 рабочего дня до 747 рабочих дней (82 факта нарушений срока размещения информации и документов), а также не размещены документы и информация (148 фактов), что противоречит требованиям, установленным пунктом 238 Положения от 01.07.2016 № 615.

4.4. Проверить соответствие 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 проектно-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 «ЭВИС», общество с ограниченной ответственностью «Афина», общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФА-СТРОЙ», общество с ограниченной ответственностью «КЕЛЬТ»), соответствующим установленным требованиям пунктом 2 Положения от 01.07.2016 № 61 нарушений не установлено.

4.5. В случае передачи региональным оператором полномочий технического заказчика работ (услуг) по капитальному ремонту проверив соответствие юридического лица, которому переданы полномочия требованиям части 4 статьи 182 ЖК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-О региональный оператор заключает договор с органами местного самоуправления муниципальных образований области и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в случае нахождения многоквартирного дома за пределами того муниципального образования области, на территории которого находится региональный оператор.

В ходе контрольного мероприятия, многоквартирные дома находящиеся за пределами того муниципального образования области, на территории которого находится региональный оператор не установлено.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 24.07.2024 № 12. «В Еврейской автономной области отсутствуют случаи передачи полномочий технического заказчика работ (услуг) по капитальному ремонту юридическому лицу» (Приложение № 10).

Нарушений не установлено.

4.6. Проверить соответствие 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 8 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 многоквартирным домам: п. Волочаев ул. Клубная 12; с. Бирофельд, ул. Центральная 8; п. Николаев ул. Октябрьская 37; п. Николаевка, ул. Октябрьская 39; п. Николаев ул. Октябрьская 41; п. Николаевка, ул. Октябрьская 43; п. Николаев ул. Дорошенко 6, установлено, что стоимость работ определена локальными сметными расчетами (смета), нарушений не установлено.

4.7. В случае объединения региональным оператором предметов закупок работ (услуг) проверить соответствие такого объединения требованиям пунктов 78, 78(1) Положения от 01.07.2016 № 615.

Проверкой договоров: от 29.03.2022 № 4-ПСД-КР/2022, от 29.03.2022 № 5-ПСД-КР/2022, от 08.04.2022 № 6-ПСД-КР/2022, от 13.05.2022 № 9-ПСД-КР/2022, 01.02.2022 № 62-КР/2021, 01.01.2022 № 63-КР/2021, 01.02.2022 № 64-КР/2021 не установлено нарушений требований пунктов 78(1) Положения от 01.07.2016 № 615 при проведении закупок НКО «РОКР».

4.8. Проверить наличие 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: 207850000012100009; 2078500000121000082; 207850000012100083; 2078500000121000079; 207850000012200018; 207850000012200000; 207850000012300004; 207850000012300042; 207850000012300045; 207850000012300046 о проведении электронных аукционов и документации об электронном аукционе, размещенных на сайте www.rts-tender.ru соответствуют требованиям пунктов 129, 135 Положения от 01.07.2016 № 615, нарушений не установлено.

4.9. В случае закупки работ (услуг) по капитальному ремонту у единственной подрядной организации проверить соответствие та-

закупок требованиям пунктов 193-195 Положения от 01.07.2016 № 615, в том числе проверить наличие документов, подтверждающих наступление обстоятельств, предусмотренных частью 6 статьи 189 ЖК РС (возникновение аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера).

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 или 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, заявка 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 И.А. Вебер от 26.07.2024 № 1257 «Договор на выполнение незавершенного объема работ в рамках ранее расторгнутых в одностороннем порядке договоров по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20

ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49, от 18.07.2022 № 1-КР/2022 Е (далее - Договор № 1-КР/2022 Е).

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД) по адресам: г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49, были предусмотрены краткосрочным планом реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы, утвержденным постановлением правительства Еврейской автономной области от 07.10.2016 № 301-пп (далее - Краткосрочный план на 2017-2019 годы).

Во исполнение Краткосрочного плана на 2017-2019 годы НКО «РОКР» были заключены договоры на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по указанным адресам (от 25.09.2019 № 8-КР/2019 от 20.09.2019 № 9-КР/2019) с подрядной организацией ООО СК «Антарес» по результатам проведенного электронного аукциона (далее - ЭА). В связи с недобросовестным и ненадлежащим исполнением договорных обязательств (систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ и технологий проведения работ и др.) согласно разделу 16 «Порядок расторжения договора» Договора осуществлена процедура досрочного расторжения (прекращения) Договора с подрядной организацией ООО СК «Антарес» в одностороннем порядке.

В целях выполнения незавершенного объема работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам: г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18; г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49. Региональным оператором в период с июля 2021 года осуществлялись мероприятия (неоднократно) по привлечению другой подрядной организации путем организации проведения ЭА в соответствии с Положением от 01.07.2016 № 615.

Для завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по указанным адресам неоднократно (8 раз) размещалась документация на проведение ЭА, по результатам которых ЭА были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в ЭА.

В мае 2022 года вступили в силу изменения, внесенные в Положение от 01.07.2016 № 615 (с изм. и доп. от 05.05.2022).

Согласно подпункту «д» пункта 193 Положения от 01.07.2016 № 615 заказчик у единственной подрядной организации может осуществлять заказчиком в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным подпунктами «а», «е», «ж» пункта 226 Положения от 01.07.2016 № 615.

На основании изложенного НКО «РОКР» были направлены предложения подрядным организациям, включенным в Реестр квалифицированных подрядных организаций, о рассмотрении рабочей документации и локальных сметных расчетов на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

по адресам: г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18; г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20; г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49 - капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем (после расторжения договора).

В результате НКО «РОКР» заключен Договор № 1 -КР/2022 Е с подрядной организацией ООО «АФИНА». Срок завершения работ по договору - 15.08.2024. Копия Договора № 1-КР/2022 Е прилагается.

В настоящее время капитальный ремонт общего имущества в МКД по указанным адресам не завершен, фактическое выполнение работ по состоянию на 25.07.2024:

- 1) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 18:
 - капитальный ремонт системы электроснабжения - 100,0%;
 - капитальный ремонт системы теплоснабжения - 0%;
- 2) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 20:
 - капитальный ремонт системы электроснабжения - 90,0%;
 - капитальный ремонт системы теплоснабжения - 90,0%;
 - капитальный ремонт системы водоснабжения - 90%;
 - капитальный ремонт системы водоотведения - 90%;
- 3) ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 49:
 - капитальный ремонт системы электроснабжения - 95,0%;
 - капитальный ремонт системы теплоснабжения - 93,0%;
 - капитальный ремонт системы водоснабжения - 93,0%;
 - капитальный ремонт системы водоотведения - 93,0%.

Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по указанным адресам продолжается.

Договор на составление проектной документации от 20.07.2023 № 1Е-ПСД/2023, согласно подпункту «а» пункта 193 Положения 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, во исполнение решения Биробиджанского районного суда Еврейской автономной области от 01.02.2023 по гражданскому делу № 2-990/2022 (УИД 79К50002-01-2022-001137-38, Дело № 2-8/2023) был заключен Договор на составление проектной документации от 20.07.2023 № 1Е-ПСД/2023 с проектной организацией ООО СК «ЭВИС».

В рамках исполнения указанного договора выполнен ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по результатам предпроектного обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Еврейская автономная область Облученский район, п. Теплоозерск, ул. Вокзальная, д. 3, Шифр № 1Е-ПСД/2023-ТО (копия прилагается). Цена договора по результатам фактически выполненных работ составила 8 624,00 руб.» (Приложение № 11).

Нарушений не установлено.

4.10. Проверить наличие 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.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 26.07.2024 № 1256: «Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в целях ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или технологического характера, в период 2022-2023 годов не выполнялись» (Приложение № 12).

4.11. Проверить заключение региональным оператором договоров о проведение капитального ремонта в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 выборочной проверки установлено, отсутствие локального сметного расчета в 15 договорах на проведение капитального ремонта от 27.07.2020 № 2-КР/2020; от 14.10.2020 № 8-КР/2020; от 01.02.2022 № 62-КР/2021; от 01.02.2022 № 63-КР/2021; от 01.02.2022 № 64-КР/2021; от 01.02.2022 № 65-КР/2021; от 01.02.2022 № 68-КР/2021; от 01.02.2022 № 69-КР/2021; от 29.04.2022 № 8-КР/2022; от 26.05.2022 № 15-КР/2022; 18.11.2022 № 28-КР/2022; от 18.11.2022 № 29-КР/2022; от 18.11.2022 № 36-КР/2022; от 18.11.2022 № 39-КР/2022; от 18.11.2022 № 40-КР/2022 (Приложение № 13).

В нарушение требований, установленных частью 2 статьи 740, частью 2 статьи 743 ГК РФ, пункта 196 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» заключены 15 договоров о проведении капитального ремонта: от 27.07.2020 № 2-КР/2020; от 14.10.2020 № 8-КР/2020; от 01.02.2022 № 62-КР/2021; от 01.02.2022 № 63-КР/2021; от 01.02.2022 № 64-КР/2021; от 01.02.2022 № 65-КР/2021; от 01.02.2022 № 68-КР/2021; от 01.02.2022 № 69-КР/2021; от 29.04.2022 № 8-КР/2022; от 26.05.2022 № 15-КР/2022; 18.11.2022 № 28-КР/2022; от 18.11.2022 № 29-КР/2022; от 18.11.2022 № 36-КР/2022; от 18.11.2022 № 39-КР/2022; от 18.11.2022 № 40-КР/2022.

в отсутствии приложений к договорам локальных сметных расчетов.

4.12. Проверить соблюдение 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 в 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 снижение начальной (максимальной) цены договоров на 20 и более процентов установлено. Подробная информация указана в Приложении № 14.

Нарушений не установлено.

4.13. Проверить наличие 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.

Согласно пункту 206 Положения от 01.07.2016 № 615, исполнение обязательств по договору о проведении капитального ремонта обеспечивается - независимой гарантией, выданной в соответствии с требованиями предусмотренными частью 1 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (до 05.05.2022 года - банковской гарантией, выданной банком, соответствующим требованиям установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»);

- обеспечительным платежом.

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 проведении капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2023 годах (Приложение № 9), установлено.

1) 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 04.09.2020 № 5 - ПСД/КР-2020 (далее – Договор от 04.09.2020 № 5-ПСД/КР-2020) (Приложение № 15).

Согласно пункту 4.3 Договора от 04.09.2020 № 5-ПСД/КР-2020, окончание срока выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества 31.07.2021.

В соответствии с пунктом 3.1 Договора от 04.09.2020 № 5-ПСД/КР-2020 ООО «ЭВИС» предоставило банковскую гарантию от 02.09.2020 № 355748-ВБЦ со сроком действия 31.01.2021 включительно, которая не действует до окончания срока выполнения работ (Приложение № 16).

2) Между НКО «РОКР» и обществом с ограниченной ответственностью Строительная компания «Дома-ДВ» (далее – ООО «Дома-ДВ») заключен договор «На выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхема, д. 48; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 9» от 01.02.2022 № 62-КР/2021 (далее – Договор от 01.02.2022 № 62-КР/2021) (Приложение № 17).

Согласно пункту 5.2 Договора от 01.02.2022 № 62-КР/2021, окончание срока выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества 01.12.2023.

В соответствии с пунктом 3.1 Договора от 01.02.2022 № 62-КР/2021 ООО «Дома-ДВ» предоставило банковскую гарантию от 26.01.2022 № 02507-22-10 со сроком действия 10.01.2024 включительно, которая действует в течение 40 дней после дня окончания работ по договору (Приложение № 18).

В нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 ЖК РФ, подпунктом «д» пункта 208 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» заключены 2 договора о проведении капитального ремонта: от 04.09.2020 № 5-ПСД/КР-2020, от 01.02.2022 № 62-КР/2021 с нарушенными сроками действия банковских гарантий.

4.14. Проверить наличие в договорах, заключаемых региональным оператором, обязательных условий по гарантийным обязательствам, предусмотренным пунктом 3 части 2 статьи 182 ЖК РФ, а также иных обязательных условий, предусмотренных Положением 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 2022-2023 годах (Приложение № 9), 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.

Согласно пункту 228 Положения от 01.07.2016 № 615228, договор о проведении капитального ремонта должен предусматривать условие, в соответствии с которым в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке, подрядная организация уплачивает заказчику штраф в размере 10 процентов стоимости договора о проведении капитального ремонта в порядке, установленном договором о проведении капитального ремонта. Указанный штраф уплачивается помимо средств, которые подрядная организация обязана будет возместить заказчику в качестве причиненных убытков (вреда).

В ходе проверки договоров о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2022-2023 годах (Приложение № 9), установлено:

Во всех договорах указано условие, что в случае расторжения договора в одностороннем порядке подрядная организация уплачивает заказчику штраф в размере 10 процентов стоимости договора.

Нарушений не установлено.

В соответствии с пунктом 232 Положения от 01.07.2016 № 615, договор о проведении капитального ремонта должен предусматривать условие, в соответствии с которым в случае просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного договором о проведении капитального ремонта, заказчик вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором о проведении капитального ремонта, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором о проведении капитального ремонта срока исполнения обязательства, включая срок исполнения его этапа. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается договором о проведении капитального ремонта в размере не менее одной сто тридцатой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости этапа услуг и (или) работ, сроки по которому нарушены. Подрядчик освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что просрочка исполнения обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине заказчика.

Проверкой договоров о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных 2022-2023 годах (Приложение № 9), установлено:

В договорах по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах: от 27.04.2022 № 1-ПСД/2022, от 28.04.2022 № 3-ПСД/2022, от 20.05.2022 № 4-ПСД/2022, пунктом 9.1.1 предусмотрена .

ответственность за нарушение сроков выполнения работ, подрядчик выплачивает заказчику пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены договора за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств или расторжения договора.

Таким образом, сумма неустойки, уплачиваемая в соответствии с пунктом 9.1.1 указанных выше договоров, отличается от установленной пунктом 232 Положения от 01.07.2016 № 615.

В нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 ЖК РФ, пункта 232 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» установил ответственность за нарушение срока выполнения работ в 3 договорах от 27.04.2022 № 1-ПСД/2022, от 28.04.2022 № 3-ПСД/2022, от 20.05.2022 № 4-ПСД/2022 не в соответствии с Положением от 01.07.2016 № 615.

4.15. Проверить соблюдение региональным оператором требований пунктов 222-224 Положения от 01.07.2016 № 615 при исполнении договоров о проведение капитального ремонта.

Проверкой договоров о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2022-2023 годах (Приложение № 9), 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.

4.16. Проверить соблюдение 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.

В ходе контрольного мероприятия установлено, что финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации не осуществлялось.

Согласно пояснениям И.о. директора И.А. Вебер от 24.07.2024 № 1249 «НКО «РОКР не заключались договора с органами местного самоуправления муниципальных образований области и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на выполнение 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» (Приложение № 10).

Нарушений не установлено.

4.17. Проверить соответствие 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 ЖК РФ.

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).

Все выполненные работы по договорам о проведения капитального ремонта заключенных, а также исполненных в 2022-2023 годах (Приложение № 9) соответствуют установленному Перечню услуг, нарушений не установлено.

4.18. Проверить соблюдение 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 был проведен выборочный анализ.

Таблица № 2

№ п/п	№ и дата заключения договора	Предмет договора	Цена договора
1	1-ПСД-КР/2022 от 29.03.2022	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 многоквартирном доме: ЕАО, с. Бабстово, ул. Ленина, д. 33	8 836 951,80
2	8-КР/2022 от 29.04.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Клубная, д. 12	6 988 820,29
3	15-КР/2022 от 26.05.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пер. Театральный, д. 6	10 349 164,80
4	36-КР/2022 от 18.11.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: : ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 89	13 957 698,00
5	62-КР/2021 от 01.02.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхема, д. 48; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д. 9	25 984 265,10
6	63-КР/2021 от 01.02.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту по адресам: ЕАО, п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 37; ЕАО, п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 39; ЕАО, п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 41; ЕАО, п. Николаевка, ул. Дорошенко, д. 6; ЕАО, п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 43	10 147 748,94
7	64-КР/2021 от 01.02.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Калинина, д.51; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхема, д. 39	35 180 887,30
8	68-КР/2021 от 01.02.2022	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхема, д. 23; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхема, д. 2	35 778 948,53
9	2-КР/2020 от 27.07.2020	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Еврейская автономная область, Облученский район, п. Теплоозерск, ул. Калинина, д. 19	3 019 209,00
10	4-ПСД/2021 от 30.11.2021	Выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	690 974,52
11	1-КР/2023 от 29.05.2023	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЕАО, г. Биробиджан ул. Карла Маркса, д. 20	14 403 576,00
12	2-КР/2023 от 15.05.2023	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2	6 063 904,92
13	13-КР/2023 от	Выполнение работ по капитальному ремонту общего	6 551

	22.06.2023	имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЕАО, Облученский район, г. Облучье, ул. Кабельный участок 5, д. 1	725,00
14	17-КР/2023 от 26.06.2023	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЕАО, Облученский район, с. Двуречье, ул. Комсомольская, д. 5	7 487 673,30
15	6-КР/2021 от 21.04.2021	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 8	6 779 753,00
16	7-КР/2021 от 01.06.2021	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 11	7 780 142,70

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 ЖК РФ 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, указанные в таблице № 2.

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, указанные в таблице № 2.

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 2021 - 2023 годы на территории Еврейской автономной области».

Нарушений не установлено.

4.19. Проверить наличие случаев расходования средств фонда капитального ремонта на работы (услуги), в соответствии с частями 1, 2, 4 статьи 166 ЖК РФ.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

Виды, установленные ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения;
- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения;
- ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения;
- ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и (или) ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

В ходе анализа фактически выполненных подрядчиками работ и принятых НКО «РОКР» по актам о приемке выполненных работ (форма КС-2), справкам о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3) установлено.

НКО «РОКР» осуществлена оплата по установке электросчётчиков на сумму 26 248,25 руб. по следующим договорам:

1). Договор от 21.04.2021 № 6-КР/2021 «на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 8»:

- счетчик электроэнергии СЕ303 S31 745-JAVZ трехфазный многотарифный 5(100) класс точности 1.0/1.0, в количестве 2 штук на сумму 15 521,12 руб. (пункт 8 акта о приемке выполненных работ от 26.12.2022 № 8 (Приложение № 19);

- счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные в количестве 2 штук на сумму 406,16 руб. (пункт 7 акта о приемке выполненных работ от 26.12.2022 № 8 (Приложение № 19).

2). Договор от 01.02.2022 № 68-КР/2021 «на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхем, д. 23; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхем, д. 2 № в ЕИС: 207850000012100084»:

- счетчик электроэнергии СЕ 303 S31 543-JAVZ трехфазный в количестве 1 штуки на сумму 5 575,97 руб. (пункт 10 акта о приемке выполненных работ от 01.12.2023 № 8 (Приложение № 20);

- счетчик электроэнергии СЕ 101 R31 148-JAVZ однофазный в количестве 1 штуки на сумму 2 522,00 руб. (пункт 11 акта о приемке выполненных работ от 01.12.2023 № 8 (Приложение № 20);

- счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные в количестве 2 штук на сумму 2 223,00 руб. (пункт 9 акта о приемке выполненных работ от 01.12.2023 № 8 (Приложение № 20).

В нарушение требований, установленных частью 1, 2 статьи 166, части 1 статьи 174 и части 3 статьи 179 ЖК РФ - НКО «РОКР» приняты и оплачены работы по подключению приборов учета электрической энергии на сумму 26 248,25 руб. по 2 договорам от 21.04.2021 № 6-КР/2021, от 01.02.2022 № 68-КР/2021 за счет средств собственников многоквартирных домов, которые не являются работами по капитальному ремонту.

НКО «РОКР» осуществлена оплата командировочных расходов (суточные, аренда жилья) на сумму 1 370 595,80 руб. по договору от 01.02.2022 № 68-КР/2021 «на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресам: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхем, д. 23; ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом – Алейхем, д. 2 № в ЕИС: 207850000012100084». Подробная информация указана в приложении № 20.

Согласно пояснениям заместителя директора по капитальному ремонту О.И. Буньковой от 15.08.2024 № 1399: «Фактический размер командировочных расходов, оплаченных подрядной организации ООО СК «ЭВИС» на основании представленных документов в соответствии с положением о порядке и размерах возмещения расходов подрядной организации, связанных со служебными командировками ее работников, утвержденным приказом НКО «РОКР» от 07.12.2022 № 197-ОД» (Приложение № 22).

В нарушение требований, установленных частью 1, 2 статьи 166,

части 1 статьи 174 и части 3 статьи 179 ЖК РФ - НКО «РОКР» оплачены командировочные расходы работникам подрядной организации по договору от 01.02.2022 № 68-КР/2021 в сумме 1 370 595,80 руб. за счет средств собственников многоквартирного дома, которые не входят в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.20. Проверить наличие 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 принятия выполненных работ, (оказанных услуг).

Принятые работы по капитальному ремонту в многоквартирных домах в 2022-2023 годах (Приложение №) соответствуют работам (оказанным услугам) по капитальному ремонту, предусмотренным Региональной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области на 2014-2043 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 2014-2043 годы» (далее – Региональная программа от 22.04.2014 № 178-пп).

Нарушений не установлено.

4.21. Проверить наличие 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 ЖК РФ, 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 2022-2023 годах (Приложение № 9), случаев использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ (оказание услуг), не включенных в Региональную программу от 22.04.2014 № 178-пп не установлено.

4.22. Проверить исполнение региональным оператором договоров

о проведение капитального ремонта в объеме и сроке, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом ее реализации.

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 ЖК РФ, закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ в соответствии с Порядком утверждения краткосрочных планов от 24.09.2013 № 455-пп, утверждены планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области:

- на 2020 - 2022 годы постановлением правительства Еврейской автономной области от 13.09.2019 № 286-пп «Об утверждении краткосрочного плана 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 13.08.2019 № 286-пп).

- 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 проведение капитального ремонта в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом ее реализации, установлено.

Работы по капитальному ремонту по 19 многоквартирным домам: г. Биробиджан, ул. Пушкина; д. 8, Биробиджанский район с. Птичник, пер. Гаражный, д. 4; Биробиджанский район с. Птичник, ул. Мирная, д. 5; Смидовичский район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 19; Смидовичский район 5 п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 37; Смидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 41; Смидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 43; Облученский район с. Будукан, ул. Заречная, д. 9; Облученский район п. Теплоозерск, ул. Бонивура, д. 3; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 84; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 11; Смидовичский

район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 24а; Биробиджанский район с. Бирофельд, ул. Центральная, д. 8; г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 48; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 39; г. Биробиджан, ул. Бумагина, д. 6; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 26, приняты в 2023 году.

Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 13.08.2019 № 286-пп предусмотрено выполнение работ в 2020-2022 годах.

В нарушение требований, установленных частью 1 статьи 182 ЖК РФ – НКО «РОКР» не обеспечено проведение капитального ремонта в 19 многоквартирных домах: г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 8, Биробиджанский район с. Птичник, пер. Гаражный, д. 4; Биробиджанский район с. Птичник, ул. Мирная, д. 5; Сидовичский район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 19; Сидовичский район 5 п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 37; Сидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 41; Сидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 43; Облученский район с. Будукан, ул. Заречная, д. 9; Облученский район п. Теплоозерск, ул. Бонивура, д. 3; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 84; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 11; Сидовичский район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 24а; Биробиджанский район с. Бирофельд, ул. Центральная, д. 8; г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 48; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 39; г. Биробиджан, ул. Бумагина, д. 6; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 26 в установленный Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 13.08.2019 № 286-пп срок.

4.23. Проверить применения региональным оператором исчерпывающих мер ответственности к порядным организациям за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам.

НКО «РОКР» направлены 32 претензии о выплате пени (штрафов) в связи с нарушением срока выполнения работ (условий договоров о проведении капитального ремонта) на сумму 6 380 988,74 руб., в том числе:

в 2022 году 14 претензии на сумму 3 471 634,46 руб.;

в 2023 году 18 претензии на сумму 2 909 354,28 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.

В связи с отсутствием финансирования денежных средств по статье «Расходы по судебным искам» Региональный оператор не ведет взыскания задолженности в судебном порядке.

Согласно пояснениям заместителя директора по капитальному ремонту О.И. Буньковой от 15.08.2024 № 1409: «В связи с отсутствием финансирования денежных средств по статье «Расходы по судебным искам»

Региональный оператор не ведет взыскания задолженности в судебном порядке» (Приложение № 23).

5. Проверка достоверности формирования дебиторской и кредиторской задолженности регионального оператора.

5.1. Определить суммарную задолженность собственников многоквартирных домов за выполненные работы (оказанные услуги) по капитальному ремонту, финансирование которых осуществлялось на возвратной основе.

В 2022 году принято работ по капитальному ремонту по 11 многоквартирным домам на общую сумму 63 175 851,30 руб., начислено взносов в сумме 7 853 792,88 руб., суммарная задолженность составляет 55 322 058,42 руб.

В 2023 году принято работ по капитальному ремонту по 21 многоквартирному дому на общую сумму 252 958 759,60 руб., начислено взносов в сумме 28 554 100,82 руб., суммарная задолженность составляет 224 404 658,78 руб.

Подробная информация указана в Приложение № 24.

5.2. Проверить наличие 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, 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 2022-2023 года выполнены работы (услуги) по капитальному ремонту в 38 многоквартирных домах, из них в 27 многоквартирных домах на общую сумму 158 251 476,69 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 № 24).

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 сумме 158 251 476,69 руб. по 27 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

124 г

тении

.202-

еской

ьного

исти».

ления

ее -

ления

едств,

ержки

ников

ьного

.017.

кетной

руппы

отдела

рочной

инсово-

отдела

024).

ольные

исовых,

жащих

ионных

анализа

устным

объекта

указанными собственниками, не может обеспечить возврат данной задолженности до конца реализации Региональной программы от 22.04.2014 № 178-пп.

5.3. Проверить достоверность (включая наличие соответствующих документов) и полноту отражения в регистрах бухгалтерского учета, бухгалтерской отчетности дебиторской и кредиторской задолженности, в том числе особое внимание обратить на достоверность отражения задолженности собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт и пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по их уплате.

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 2022 год - приказом от 23.12.2021 № 229;
- на 2023 год - приказом от 21.12.2022 № 213-ОД (далее – Учетная политика 2022-2023).

В соответствии с пунктом 3 Учетной политики 2022-2023, 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 01.01.2022 составляет 263 283 863,55 руб., в том числе:

- федеральное имущество в сумме 11 504 687,48 руб.;
- имущество субъекта РФ в сумме 907 851,10 руб.;
- муниципальное имущество в сумме 49 563 887,96 руб.;
- имущество иных юридических лиц в сумме 5 454 734,21 руб.;
- имущество физических лиц в сумме 195 852 702,80 руб.

Задолженность по платежам, образующим фонд капитального ремонта, по состоянию на 31.12.2022 составляет 340 987 135,43 руб., в том числе:

- федеральное имущество в сумме 13 865 234,13 руб.;
- имущество субъекта РФ в сумме 2 011 622,47 руб.;
- муниципальное имущество в сумме 64 289 838,75 руб.;
- имущество иных юридических лиц в сумме 6 897 680,36 руб.;
- имущество физических лиц в сумме 253 922 759,72 руб.

Задолженность по платежам, образующим фонд капитального ремонта, по состоянию на 31.12.2023 составляет 421 473 732,36 руб., в том числе:

- федеральное имущество в сумме 16 793 630,45 руб.;
- имущество субъекта РФ в сумме 3 940 529,03 руб.;

- муниципальное имущество в сумме 86 458 748,38 руб.;
- имущество иных юридических лиц в сумме 7 732 762,99 руб.;
- имущество физических лиц в сумме 305 548 061,51 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 31.12.2022 и 31.12.2023 установлено соответствие отображаемой информации.

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.

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. Общие сведения об объекте контроля – нарушений не установлено.

2. Проверкой наполняемости государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, установлено:

- в нарушение требований, установленных разделом 9 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр – НКО «РОКР» осуществлял размещение информации в ГИС ЖКХ не в полном объеме.

3. Проверкой формирования фонда капитального ремонта, установлено:

- в нарушение требований, установленных частью 1 статьи 171 ЖК РФ, частью 4 статьи 4 Закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ – НКО «РОКР» не обеспечивает в полном объеме предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирных домах платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт.

4. Проверкой соблюдение региональным оператором требований законодательства Российской Федерации при реализации региональной программы капитального ремонта, заключении и исполнении договоров о проведение капитального ремонта, установлено.

- в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 740, частью 2 статьи 743 ГК РФ, пункта 196 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» заключены 15 договоров о проведении капитального ремонта: от 27.07.2020 № 2-KP/2020; от 14.10.2020 № 8-KP/2020; от 01.02.2022 № 62-KP/2021; от 01.02.2022 № 63-KP/2021; от 01.02.2022 № 64-KP/2021; от 01.02.2022 № 65-KP/2021; от 01.02.2022 № 68-KP/2021; от 01.02.2022 № 69-KP/2021; от 29.04.2022 № 8-KP/2022; от 26.05.2022 № 15-KP/2022; от 18.11.2022 № 28-KP/2022; от 18.11.2022 № 29-KP/2022; от 18.11.2022 № 36-

р

а 2024

равлени

3.07.202

эрческо

гальног

«бласти»

равлени

далее -

равлени

средств

ддержки

енников

гального

00.017.

джетной

группы

отдела

ерочной

иансово-

отдела

2024).

рольные

иновых,

ржащих

ионных

анализа

устным

объекта

- КР/2022; от 18.11.2022 № 39-КР/2022; от 18.11.2022 № 40-КР/2022 в отсутствии приложений к договорам локальных сметных расчетов;
- в нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 ЖК РФ, подпунктом «д» пункта 208 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» заключены 2 договора о проведении капитального ремонта: от 04.09.2020 № 5-ПСД/КР-2020, от 01.02.2022 № 62-КР/2021 с нарушенными сроками действия банковских гарантий;
 - в нарушение требований, установленных частью 1.1 статьи 180 ЖК РФ, пункта 232 Положения от 01.07.2016 № 615 – НКО «РОКР» установил ответственность за нарушение срока выполнения работ в 3 договорах от 27.04.2022 № 1-ПСД/2022, от 28.04.2022 № 3-ПСД/2022, от 20.05.2022 № 4-ПСД/2022 не в соответствии с Положением от 01.07.2016 № 615;
 - в нарушение требований, установленных частью 1, 2 статьи 166, части 1 статьи 174 и части 3 статьи 179 ЖК РФ - НКО «РОКР» приняты и оплачены работы по подключению приборов учета электрической энергии на сумму 26 248,25 руб. по 2 договорам от 21.04.2021 № 6-КР/2021, от 01.02.2022 № 68-КР/2021 за счет средств собственников многоквартирных домов, которые не являются работами по капитальному ремонту;
 - в нарушение требований, установленных частью 1, 2 статьи 166, части 1 статьи 174 и части 3 статьи 179 ЖК РФ - НКО «РОКР» оплачены командировочные расходы работникам подрядной организации по договору от 01.02.2022 № 68-КР/2021 в сумме 1 370 595,80 руб. за счет средств собственников многоквартирного дома, которые не входят в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - в нарушение требований, установленных частью 1 статьи 182 ЖК РФ – НКО «РОКР» не обеспечено проведение капитального ремонта в 19 многоквартирных домах: г. Биробиджан, ул. Пушкина; д. 8, Биробиджанский район с. Птичник, пер. Гаражный, д. 4; Биробиджанский район с. Птичник, ул. Мирная, д. 5; Сидовичский район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 19; Сидовичский район 5 п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 37; Сидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 41; Сидовичский район п. Николаевка, ул. Октябрьская, д. 43; Облученский район с. Будукан, ул. Заречная, д. 9; Облученский район п. Теплоозерск, ул. Бонивура, д. 3; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 84; г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 11; Сидовичский район п. Приамурский, ул. Вокзальная, д. 24а; Биробиджанский район с. Бирофельд, ул. Центральная, д. 8; г. Облучье, ул. Солнечная, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 48; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 39; г. Биробиджан, ул. Бумагина, д. 6; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 2; г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 26 в установленный Региональной программой от 22.04.2014 № 178-пп и Краткосрочным планом от 13.08.2019 № 286-пп срок.
5. Проверкой достоверности формирования дебиторской и кредиторской задолженности регионального оператора, установлено.

- 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 сумме 158 251 476,69 руб. по 27 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.

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 27 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. Пояснение от 15.08.2024 № 1395 - на 1 л. в 1 экз.
 4. Пояснение от 15.08.2024 № 1395 - на 1 л. в 1 экз.
 5. Информация по ведению учета - на 20 л. в 1 экз.
 6. Реестр предложений в 2022 году – 1 л. в 1 экз.
 7. Реестр предложений в 2023 году – 1 л. в 1 экз.
 8. Реестр договоров с исполнением и оплатой – 1 л. в 1 экз.
 9. Список договоров заключенных и исполненных в 2022-2023 годах – 7 л. в 1 экз.
 10. Пояснение от 24.07.2024 № 1249 - на 1 л. в 1 экз.
 11. Пояснение от 26.07.2024 № 1257 - на 2 л. в 1 экз.
 12. Пояснение от 26.07.2024 № 1256 - на 1 л. в 1 экз.
 13. Список договоров, в которых отсутствует локальные сметные расчеты - на 1 л. в 1 экз.
 14. Снижение НМЦК по результатам аукциона - на 3 л. в 1 экз.
 15. Договор 5 ПСД-КР/2020 от 21.08.2020 –
 16. Банковская гарантия от 02.09.2020 № 355748-ВБЦ - на 2 л. в 1 экз.
 17. Договор от 01.02.2022 № 62-КР2021 –
 18. Банковская гарантия от 26.01.2022 № 02507-22-10 - на 2 л. в 1 экз.
 19. Акт о приемки выполненных работ от 26.12.2022 № 8 - на 11 л. в 1 экз.
 20. Акт о приемки выполненных работ от 01.02.2023 № 8 -

ор
з

)

га 2024

равлен

8.07.20

ерческ

тально

области

равлени

(далее

равлени

средств

ддержки

веннико

тальног

300.017.

джетной

группы

отдела

верочной

нансово-

о отдела

.2024).

рольные

ансовых,

ержащих

ционных

а анализа

устным

объекта

на 10 л. в 1 экз.

21. 19. Информация о командировочных расходах - на 1 л. в 1 экз.

22. Пояснение от 15.08.2024 № 1399 - на 2 л. в 1 экз.

23. Пояснение от 15.08.2024 № 1409 - на 2 л. в 1 экз.

24. Информация о платежной дисциплины - на 2 л. в 1 экз.

итор
ов

»)

Руководитель проверочной группы,
главный контролер-ревизор
контрольно-ревизионного отдела в
финансово-бюджетной сфере
Управления Федерального
казначейства по Еврейской
автономной области
(должность)

16.08.2024
(дата)

(подпись)

Д.В. Абрамов
(инициалы,
фамилия)

ста 2024

правлен
18.07.20
мерческ
итально
области
правлен
(далее
равлени

Копию акта контрольного мероприятия получил:

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

средств
ддержки
зеннико
гального

00.017.

жетной
группы

отдела
рочной

ансово-

отдела
(24).

льные
совых,
кащих
онных
ализа
стным
ъекта