**Доклад на Попечительский совет 11.10.2018**

**Финансово-хозяйственная деятельность Фонда**

В соответствии с соглашением № 1 от 17.01.2018г на предоставление субсидии в виде имущественного взноса на административные расходы Фонда в 2018 году утверждена субсидия в размере 16 миллионов рублей.

На 01.10.18г. финансирование осуществлялось в полном объеме и составило 12 000,2 тыс. рублей. Недофинансирование прошлых лет привело к кредиторской задолженности в 2018 году перед контрагентами на сумму 1 761,7 тыс. рублей, в том числе по услуге печать и доставка квитанций – 1 507,3 тыс. рублей (из них 1 228,3 тыс. рублей за 2018год).

Общая сумма недофинансирования из областного бюджета на финансово-хозяйственную деятельность за период 2015 - 2017 годы составляет 3 599,1 тыс. рублей, кредиторская задолженность за этот же период составляет 3 125,0 тыс. рублей. Благодаря экономии и поступившим доходам Фонду удалось сократить общую кредиторскую задолженность в размере 953,0 тыс. рублей была погашена в 2017 году и 1 482,2 тыс. рублей - в 2018году (Почта России -1 093,4 тыс. рублей, БСТ и Биллинговый центр – 346,1 тыс. рублей, ЖКХ-38,8 тыс. рублей, Россинкас-3,9 тыс. рублей)

Анализ исполнения сметы расходов на финансово-хозяйственную деятельность Фонда представлен в таблице 1.

Наибольшая доля задолженности по услугам печати и доставке квитанций – 86,8 %, в виду того, что в 2018 году по итогам проведенного аукциона был заключен договор на сумму 160,1 тыс. рублей в месяц, лимит по смете на данный период был выделен в размере 111,5 тыс. рублей. Превышение лимита составило 48,6 тыс. рублей в месяц, что привело к неисполнению ряда взятых на себя обязательств перед другими контрагентами.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| статья расходов | Кредиторская задолженность на 01.01.2018 | план январь - сентябрь 2018 год | Профинансировано январь-сентябрь 2018 | Кредиторская задолженность на 01.10.2018. |
| фонд оплаты труда |  | 7202664,00 | 7202664,00 | 0 |
| начисления на выплаты по оплате труда (30,2)% | 237301,31 | 2175204,51 | 2175204,51 | 0 |
| арендная плата за пользование имуществом | 61260,77 |  | 17055,00 | 207934,92 |
| жилищно-коммунальные услуги | 38826,64 | 133648,04 | 133648,04 | 0 |
| услуги связи | 11243,62 | 92420,37 | 87684,03 | 20219,45 |
| установка и обслуживание сигнализации | 3879,20 | 38404,08 | 35774,06 |  |
| затраты на приобретение основных средств |  |  |  |  |
| Содержание имущества |  |  | 1660,00 |  |
| обслуживание транспорта | 735,12 | 86297,63 | 72810,64 | 2577,86 |
| материально-производственные запасы |  |  | 21448,53 | 2020 |
| Расходы по информированию |  | 84676,18 | 72501,18 |  |
| услуги по обслуживанию информационных систем | 346080,00 | 1091500,00 | 1065000,83 |  |
| командировочные расходы |  |  | 17385,00 |  |
| услуги банка по обслуживанию счета Регионального оператора |  | 42308,01 | 36137,37 |  |
| налоги и сборы |  | 7257,96 | 7179,56 |  |
| проведение обязательного ежегодного аудита |  | 80000 | 80000 |  |
| Иные услуги (почтовые охрана труда подписка, ремонт ОС, |  |  | 487,00 |  |
| Услуги сторонних организаций (печать, доставка квитанций) | 1372417,66 | 1003275,00 | 1224359,51 | 1 507323,44 |
| расходы на подачу исковых заявлений в суд на взыскание взносов на капитальный ремонт | 20421,19 |  | 105561,86 | 21652,64 |
| всего расходов | 2092265,51 | 12037655,78 | 12356561,12 | 1761728,31 |

Региональный оператор неоднократно направлял и направляет письма и в управление ЖКХ и Э правительства ЕАО и финансовое управление правительства ЕАО о предоставлении финансирования для оплаты сложившийся кредиторской задолженности.

**Приносящая доход деятельность Фонда**

В рамках утверждённой сметы доходов и расходов на 2018 год по приносящей доход деятельности плановые показатели по доходной части составили 2219,9 тыс. рублей. Поступило доходов в виде штрафных санкций к подрядным организациям за несвоевременное исполнение договорных обязательств за период с 01.01.2018 года по 01.10.2018 год в размере 336,5 тыс. рублей.

Израсходовано 229,3 тыс. рублей, в том числе платежи за 2018 год в размере 92,9 тыс. рублей, так как в феврале и марте 2018 года финансирование осуществлялось не в полном объеме.

В таблице 2 представлен отчет исполнения сметы доходов и расходов по приносящей доход деятельности.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отчет об использовании средств, полученных от приносящей доход деятельности** | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
|  |  | По состоянию на 01.10.2018 | | | | | |
| Наименование показателя | | | | | Плановые показатели с начала года (сметные назначения) | Исполнено с начала года | Остаток по плановым показателям |
| **ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ** | | | | | **2 339 488,52** | **456 034,37** | **2 002 982,27** |
| Остаток средств на начало отчетного года | | | | | 119 528,12 | 119 528,12 | 119 528,12 |
| Поступило средств | | | | |  |  |  |
| в том числе | | | | |  |  |  |
| Доходы в виде штрафных санкций к подрядным организациям за невыполнение ими договорных обязательств | | | | | 2 219 960,40 | 336 506,25 | 1 883 454,15 |
| Доходы от поступления средств в виде обеспечения заявок претендентов на участие в конкурсах, удержанных в пользу заказчика | | | | |  |  |  |
| **РАСХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ** | | | | | **2 219 960,40** | **353 618,11** | **1 866 342,29** |
| Затраты на приобретение основных средств | | | | | 50 000,00 |  | 50 000,00 |
| Содержание имущества | | | | | 37 100,00 | 18 398,00 | 18 702,00 |
| Обслуживание транспорта | | | | | 60 000,00 | 15 499,00 | 44 501,00 |
| Материально-производственные запасы | | | | | 67 100,00 | 30 775,00 | 36 325,00 |
| Расходы по информированию | | | | | 125 000,00 |  | 125 000,00 |
| Командировочные расходы | | | | | 316 400,00 | 11 768,44 | 304 631,56 |
| Услуги банка по обслуживанию счета Регионального оператора | | | | | 36 000,00 | 14 896,00 | 21 104,00 |
| Налоги | | | | |  | 12 781,91 | - 12 781,91 |
| Иные услуги (почтовые расходы, подписка, ремонт ОС, полиграфия и т.д.) | | | | | 48 000,00 | 41 660,50 | 6 339,50 |
| Охрана труда | | | | | 80 360,40 | 2 600,00 | 77 760,40 |
| Расходы по судебным искам | | | | | 600 000,00 | 112 315,13 | 487 684,87 |
| Расходы на устранение неполадок | | | | | 400 000,00 |  | 400 000,00 |
| Погашение кредиторской задолженности | | | | | 400 000,00 |  | 307 075,87 |
| **Аренда помещения** | | | | |  | 20453,59 |  |
| **ЖКУ** | | | | |  | 19047,18 |  |
| **Обслуживание информационных систем** | | | | |  | 50000,00 |  |
| **Услуги связи** | | | | |  | 320,00 |  |
| **Установка и обслуживание сигнализации** | | | | |  | 3103,36 |  |
| Остаток средств на конец отчетного года | | | | |  | **102 416,26** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | |  |  |  |  |  |

Остаток денежных средств в сумме 102416,26 планируется направить:

- Судебные иски – 24,0 тыс. рублей

- Печать и доставка квитанций – 70,0 тыс. рублей

- Прочие расходы (канц. товары, бумага, заправка картриджей) – 8,4 тыс. рублей.

С начала деятельности Фонда проведено 12 проверок контролирующими органами, в том числе:

- 5 проверок межрегиональным территориальным управлением Росфиннадзора в Хабаровском крае;

- 2 проверки Управлением федерального казначейства по ЕАО;

- 3 аудиторских проверки;

- 2 проверки финансовым управлением правительства области.

На ноябрь 2018 года запланирована аудиторская проверка.

По результатам проведенных проверок факты нецелевого использования бюджетных средств, средств собственников помещений в МКД не установлены.

Все акты проверок находятся в открытом доступе на официальном сайте Фонда www.fkr-eao.ru

**Сбор взносов на капитальный ремонт**

В региональную программу капитального ремонта включено 1104 МКД, из которых 978 МКД (88,6%) формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда, 7 МКД (0,6%) находятся на специальных счетах, владельцем которых является Фонд. 46 МКД (4,2%) находятся на специальных счетах, владельцами которых являются ТСЖ, 73 МКД (6,6%) ещё не определились со способом формирования фонда капитального ремонта (новостройки).

В соответствии п. 4 ст. 13 закона Еврейской автономной области от 28.06.2013 № 324-ОЗ финансирование капитального ремонта МКД, расположенных на территории одного поселения, возможно только из средств, поступивших на счет данного поселения, округа.

Фондом открыто 26 расчетных счетов в кредитной организации ПАО «Сбербанк России» для каждого поселения, городского округа области. 7 расчетных счетов владельцем которых является Фонд открыто в кредитной организации ПАО «Сбербанк России» для МКД, собственники которых приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

В 2018 году вступило в силу решение собственников помещений в 1-ом МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и формировании его на специальном счете. Накопленные с февраля 2015 года денежные средства по данному МКД Фонд перечислил на специальный счет в полном объеме.

С февраля 2015 года осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт собственникам жилых и нежилых помещений МКД.

Всего начислено Фондом взносов с 01 февраля 2015 года по 30 июня 2018 года в размере 298 162,5 тыс. рублей, оплачено – 217 038,4 тыс. рублей.

Процент собираемости взносов за восемь месяцев составил за:

2015 год – 63,6%;

2016 год - 70,5%,

2017 год – 85,31%,

2018 год – 76,13%

За помещения, находящиеся в государственной, региональной, муниципальной собственности, за период действия программы с 01.02.2015 по 30.06.2018 начислены взносы на капитальный ремонт в размере 52 млн. 50 тыс. 391 руб. 65 коп., в том числе:

- за помещения, находящиеся в государственной собственности 4 990 236,31руб.

- за помещения, находящиеся в региональной собственности 1 926 708,43руб.

- за помещения, находящиеся в муниципальной собственности 45 133 446,91руб.

Оплачено взносов 19 млн. 555 тыс. 084 руб. 70 коп. в том числе:

- за помещения, находящиеся в государственной собственности – 3 990 026,94 руб. процент собираемости 78,3 %;

- за помещения, находящиеся в региональной собственности – 1 662 409,29 руб., процент собираемости 90 %;

- за помещения, находящиеся в муниципальной собственности - 13 902 648,47 руб., процент собираемости 29,7 %.

Задолженность по оплате взносов:

- за помещения, находящиеся в государственной собственности 1 005 739,41 руб.

- за помещения, находящиеся в региональной собственности, составляет 265 453,23 руб.

- за помещения, находящиеся в муниципальной собственности, составляет 30 180 350,12 руб.

Главными причинами неисполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт МО отмечают отсутствие финансовых средств.

В первом полугодии 2018 года печать и доставку квитанций собственникам помещений в МКД на территории Еврейской автономной области осуществлял УФПС ЕАО - филиал ФГУП «Почта России».

**Реализация краткосрочного плана региональной программы**

Краткосрочным планом реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, утвержденным постановлением правительства области от 27.10.2016 (в редакции от 24.08.2018 № 321-пп) на 2017-2019 годы, на 2018 год запланировано к ремонту 13 МКД с завершением работ в 2019 году и завершить работы в 2018 в 7 МКД, перешедших с 2017 года. (В 2019 году необходимо будет отремонтировать 32 МКД: по плану 2019 года 19 МКД и переходящие с 2018 года 13 МКД.)

Проведение электронных аукционов

В целях организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), включенных в краткосрочный план реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы (далее – краткосрочный план) в период 9 месяцев 2018 года некоммерческой организацией – фондом «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») выполнено следующее.

Всего в период с ноября 2017 года по 01.10.2018 организовано проведение 12 электронных аукционов на выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), из которых:

- 9 электронных аукционов признаны несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие в электронном аукционе;

- по результатам 3-х электронных аукционов НКО «РОКР» заключены договоры на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Еврейской автономной области:

1) от 27.03.2018 № 3-ПСД/2018 с проектной организацией ООО «Управление проектных работ» (г. Биробиджан) по следующим адресам:

- г. Биробиджан, ул. Горького, 16 (крыша, фасад, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (фасад);

- г. Биробиджан, ул. Пригородная, 2 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Транспортная, 27а (фасад);

- г. Облучье, ул. 60 лет СССР, 12 (крыша, усиление чердачных перекрытий);

- п. Теплоозерск, ул. Вокзальная, 3 (внутридомовые инженерные сети);

- с. Бирофельд, ул. Центральная, 2 (усиление чердачных перекрытий);

2) от 20.08.2018 № 10-ПСД/2018 с проектной организацией ООО СК «ЭВИС» на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД по следующим адресам:

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 3 (внутридомовые инженерные сети);

- г. Биробиджан, ул. Бумагина, 6 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (внутридомовые инженерные сети);

- с. Птичник, пер. Гаражный, 4 (узел учета тепловой энергии);

3) от 29.08.2018 № 11-ПСД/2018 с проектной организацией ООО «Бизнесстройальянс» на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД по следующим адресам (краткосрочный план на 2019 год):

- г. Биробиджан, ул. Горького, 20 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Калинина, 9 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Калинина, 49 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий).

В настоящее время на электронной торговой площадке «РТС-Тендер» размещены извещения о проведении двух электронных аукционов на выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества МКД, дата проведения электронных аукционов 25.10.2018.

Проектной организацией ООО «Управление проектных работ» 14.08.2018 представлена в НКО «РОКР» разработанная проектно-сметная документация на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресам:

- г. Биробиджан, ул. Горького, 16 (крыша, фасад, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (фасад);

- г. Биробиджан, ул. Пригородная, 2 (внутридомовые инженерные сети, крыша, усиление чердачных перекрытий);

- г. Биробиджан, ул. Транспортная, 27а (фасад);

- г. Облучье, ул. 60 лет СССР, 12 (крыша, усиление чердачных перекрытий);

- с. Бирофельд, ул. Центральная, 2 (усиление чердачных перекрытий) – технический отчет.

Во исполнение договоров от 20.08.2018 № 10-ПСД/2018 (ООО СК «ЭВИС») и от 29.08.2018 № 11-ПСД/2018 (ООО «Бизнесстройальянс») специалистами проектных организаций совместно с инженерами по надзору за капитальным ремонтом производственно-технического отдела НКО «РОКР» организовано выполнение мероприятий первого этапа – обследование технического состояния конструктивных элементов в МКД.

В соответствии с Положением о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости, капитального ремонта объектов, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, Фондом заключены договоры с управлением государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области для проведения проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства по адресам:

- г. Биробиджан, ул. Горького, 16 (крыша, фасад);

- г. Биробиджан, ул. Пригородная, 2 (внутридомовые инженерные сети, крыша).

На электронной торговой площадке «РТС-Тендер» размещены извещения о проведении электронных аукционов:

- на выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (№ 13-ПСД/2018; № 14-ПСД/2018), дата проведения аукциона – 29.10.2018.

- № 1-КР/2018 на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД по следующим адресам:

- г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (фасад);

- г. Биробиджан, ул. Транспортная, 27а (фасад);

- ЕАО, Биробиджанский район, с. Бирофельд, ул. Центральная, 2 (крыша);

- г. Облучье, ул. 60 лет СССР, 12 (крыша).

Согласно постановлению правительства Еврейской автономной области от 24.08.2018 № 321-пп «О внесении изменений в постановление правительства Еврейской автономной области от 07.10.2016 № 301-пп «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы» плановая дата завершения работ в МКД, капитальный ремонт в которых запланирован на 2018 год, декабрь 2019 года.

Документация о проведении перечисленных выше электронных аукционов размещена на электронной торговой площадке «РТС-Тендер» и на официальном сайте НКО «РОКР» [www.fkr-eao.ru](http://www.fkr-eao.ru) в разделе «Организациям».

Выполнение функций технического заказчика

Во исполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД специалистами ПТО НКО «РОКР» в отчетный период выполнено следующее:

В период 9 месяцев 2018 года совместно с представителями проектной организации ООО «Управление проектных работ» выполнены работы по обследованию общего имущества в 7 МКД.

В стадии завершения - работы по обследованию общего имущества в МКД:

- проектной организацией ООО СК «ЭВИС» (4 МКД);

- проектной организацией ООО «Бизнесстройальянс» (3 МКД).

В апреле-сентябре 2018 года осуществлялся контроль качества подготовленной проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта МКД:

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

- проверка комплектности проектно-сметной документации;

- контроль соответствия проектно-сметной документации монтажно-технологическим и техническим решениям;

- осуществление проверки правильности определения стоимости строительных работ в уровне цен, действующих на текущий период времени на территории проведения работ, в том числе обоснованность применения расценок на материалы и коэффициенты особых условий при производстве работ на объекте;

- контроль соблюдения сроков в соответствии с заключенными договорами.

В ходе осуществления контроля качества подготовленной сметной документации проверяется:

- полнота сметного обеспечения объекта;

- соответствие объемов, заложенных в сметы, рабочим чертежам;

- правильность определения стоимости работ, услуг и поставок;

- полнота и обоснованность применения поправочных коэффициентов на местные условия работы.

В отчетный период организованы приемочные комиссии на объектах капитального ремонта в целях приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД по адресам:

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5 (10.01.2018);

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55 (11.01.2018);

- ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Ленина, 21 (11.01.2018);

- ЕАО, Биробиджанский район, с. Птичник, пер. Гаражный, 4 (29.01.2018);

- ЕАО, Смидовичский район, п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26 (ПК 19.07.2018 – восстановление отмостки);

- ЕАО, с. Птичник, пер. Гаражный, 4 (ПК с 30.07.2018 – теплоснабжение, электроснабжение, восстановление нарушенного благоустройства);

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5 (ПК с 30.07.2018 – ПУТЭ);

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30 (ПК с 30.07.2018 – ПУТЭ);

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а (ПК с 30.07.2018 – ПУТЭ, АИТП);

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55 (ПК 21.08.2018 – ПУТЭ);

- п. Кульдур, ул. Пионерская, 14 (ПК с 29.08.2018 – водоотведение, электроснабжение).

Мероприятия по информированию населения

В отчетный период продолжалась активная информационно-разъяснительная работа с жителями МКД по вопросам капитального ремонта общего имущества в рамках исполнения краткосрочных планов.

Гражданам представлена информация о перечне работ, которые выполняются в рамках ремонта конкретного конструктива, согласно составу общего имущества, определенному в разделе I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. К примеру, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Информационная встреча с жителями МКД, в котором предусмотрено проведение капитального ремонта в 2019 году, по адресу: г. Биробиджан, ул. Горького, 20, состоялась 24 марта текущего года.

По инициативе уполномоченного от собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8, информационная встреча с участием представителей Фонда состоялась 8 мая 2018 года.

Присутствующие на мероприятии жители обсудили наиболее актуальные вопросы о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем отопления и электроснабжения в МКД по указанному адресу.

На встрече обсуждались вопросы, которые интересовали значительное большинство жителей указанного МКД: о сроках выполнения работ, об обеспечении качества капитального ремонта, о применении технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных затрат.

Гражданам была представлена информация с рекомендациями о необходимости замены индивидуальных приборов учета электрической энергии, у которых истек межповерочный интервал и имеют класс точности ниже 2,0 (требования п. 138 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 (ред. от 30.12.2017) «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии»).

Представители Фонда обратили особое внимание на установленную действующим законодательством обязанность обеспечения собственниками жилых и нежилых помещений и нанимателями беспрепятственного доступа к общему имуществу в МКД.

В отчетный период представители НКО «РОКР» провели встречу с жителями МКД № 46 по ул. Шолом-Алейхема в г. Биробиджане (27.06.2018); МКД № 11 по ул. Комсомольской в г. Биробиджане (26.09.2018).

Направление предложений собственникам

Направлены предложения собственникам помещений в МКД на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включенных в краткосрочный план на 2019 год, по следующим адресам:

- г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (09.01.2018);

- г. Биробиджан, ул. Горького, 20 (09.01.2018);

- г. Биробиджан, ул. Калинина, 9 (09.01.2018);

- г. Биробиджан, ул. Калинина, 49 (09.01.2018);

- г. Биробиджан, ул. Фурманова, 3а (04.04.2018);

- г. Биробиджан, ул. Школьная, 16 (04.04.2018);

- с. Ленинское, ул. Ленина, 3 (04.04.2018);

- п. Николаевка, ул. Октябрьская, 26 (04.04.2018);

- г. Облучье, ул. Денисова, 10 (17.04.2018);

- г. Облучье, ул. Кабельный участок 5, 2 (17.04.2018);

- п. Приамурский, ул. Вокзальная, 27 (04.04.2018);

- п. Смидович, ул. Кирова, 29 (09.04.2018);

- п. Смидович, ул. Кирова, 31 (09.04.2018);

- п. Теплоозерск, ул. Калинина, 21 (22.05.2018);

- с. Птичник, ул. Советская, 92 (09.04.2018);

- г. Биробиджан, ул. Калинина, 51 (28.06.2018);

- г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 9 (28.06.2018);

- п. Приамурский, ул. Дзержинского, 1 (18.07.2018).

Осуществление мониторинга

В рамках мониторинга качества выполненных в 2017 году работ в соответствии с краткосрочным планом заместителем директора по капитальному ремонту НКО «РОКР» и начальником ПТО НКО «РОКР» в марте 2018 года проведено инспектирование результатов проведенного капитального ремонта в МКД.

К примеру, результаты проведенного мониторинга в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 60а, обеспокоили: в помещении общего пользования (кухня) на четвертом этаже отсутствует светильник светодиодный, погнуты крышки щитов этажных распределительных, в душевой отсутствует радиатор.

Согласно нормам Технического регламента о требованиях пожарной безопасности при выполнении капитального ремонта общего имущества в МКД по указанному адресу были установлены пожарные шкафы внутреннего исполнения под рукав ШПК-310 и пожарные шкафы наружного исполнения под огнетушитель ШПО-310. Стоит заметить, что не прошло и двух месяцев с даты завершения подрядной организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

В итоге по состоянию на 26.03.2018 – явные попытки взлома пожарных шкафов, дверцы шкафов выгнуты, на них имеются вмятины.

В апреле текущего года инженерами по надзору за капитальным ремонтом ПТО НКО «РОКР» проведен мониторинг выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, расположенных на территории муниципального образования «Город Биробиджан», в части соблюдения противопожарных норм в МКД, по следующим адресам:

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5;

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55;

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 59;

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 60а;

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а.

По результатам проведенных осмотров в рамках мониторинга составлены Акты о выявленных дефектах (нарушениях), которые направлены в адрес руководителей подрядных организаций и управляющих компаний для принятия мер.

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

Программный модуль «Автоматизированная программа управления капитальным ремонтом»

Программный модуль «Автоматизированная программа управления капитальным ремонтом» используется в работе постоянно.

Автоматизированная информационная система «Реформа ЖКХ»

Актуальная информация по капитальному ремонту общего имущества в МКД на сайте ГИС «ЖКХ» («Реформа ЖКХ») размещается. Детализированная информация об исполнении краткосрочного плана реализации региональной программы в разрезе МКД, включенных в региональную программу, в автоматизированной информационной системе «Реформа ЖКХ» актуализируется ежемесячно.

Актуализация региональной программы

В целях актуализации региональной программы в адрес управления ЖКХ и энергетики правительства Еврейской автономной области направлены необходимые документы с пояснительной запиской, издано постановление правительства Еврейской автономной области от 19.06.2018 № 221-пп «О внесении изменений в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп».

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

В рамках реализации краткосрочного плана на 2017 год в период 9 месяцев 2018 года завершены работы по капитальному ремонту в МКД по адресам:

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5;

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55;

- с. Амурзет, ул. Ленина, 21;

- с. Птичник, пер. Гаражный, 4;

- п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26;

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30 (ПУТЭ);

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а (ПУТЭ, АИТП);

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 97 (АИТП);

- г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55 (ПУТЭ);

- п. Кульдур, ул. Пионерская, 14 (водоотведение, электроснабжение).

Информация о фактическом выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, капитальный ремонт в которых предусмотрен краткосрочным планом на 2017 год со сроком завершения в 2018 году, по состоянию на 01.10.2018 представлена в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес МКД | Подрядная организация | Срок завершения капитального ремонта по договору | Фактическое выполнение работ по состоянию на 01.10.2018 |
| 1 | п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26 | ООО «Проект-АПМ» | 31.07.2018 | 100% |
| 2 | с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а | ООО «Проект-АПМ» | 31.10.2018 | 95% |
| 3 | г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 | ООО «Проект-АПМ» | 31.10.2018 | 81,8% |
| 4 | п. Теплоозерск,  ул. Вокзальная, 3 | ООО «Проект-АПМ» | 31.07.2018 | 100% |
| 5 | г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 11 | ООО «ТИСБизнесСтрой» | 10.07.2018 | 95,8% |
| 6 | г. Биробиджан, пер. Театральный, 4 | ООО «СК Перспектива» | 31.10.2018 | 80% |
|  | г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 | ООО «СК Перспектива» | 31.08.2018 | 95%  крыша |

**Претензионная работа**

Порядок организации претензионной работы утвержден Положением о претензионно-исковой работе Фонда.

За 9 месяцев 2018 год Фондом подготовлено и направлено 679 заявлений о выдаче судебного приказа и исковых заявлений на общую сумму 5 235,8 тыс. руб., из них:

- заявлений на выдачу судебного приказа по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт на физических лиц – 676 шт. на сумму **3 921,5** тыс. руб. - взыскано **585** тыс. руб.;

- исковые заявления на МО «Бирское городское поселение» по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт с ходатайством об отсрочке по уплате государственной пошлины – 1 шт. **на сумму 535 635,51 руб**., в настоящий период судебное заседание отложено;

- исковые заявления по взысканию штрафных санкций, убытков и гарантийных обязательств с 1 подрядной организации (ООО «Ваш Дом», г. Хабаровск) на сумму **778 тыс. руб.**, первая инстанция иск удовлетворила частично на сумму 382 тыс. руб., ООО «Ваш Дом» подало апелляционную жалобу, рассмотрение дела назначено на 16.10.2018г.;

- исковые заявления по обеспечению выполнить определенные действия (технологическое присоединение по адресу: г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20) – 1 шт. (ООО «УК «ДомСтройСервис», г. Биробиджан) – данное дело находится в стадии разбирательства, следующее судебное заседание назначено на 06.11.2018г.

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

Фонд предоставляет должникам возможность досудебного урегулирования вопроса погашения задолженности – заключает с физическими и юридическими лицами, МО соглашения о реструктуризации долга. За период с октября 2015 года по сентябрь 2018 года заключены 424 соглашения на сумму **8 656 тыс. руб**. По состоянию на 30.09.2018 года – по 382 соглашениям истек срок на сумму 2 383 тыс. рублей, из них погашено по соглашениям на сумму **1 845 тыс. рублей**.

За отчетный период подготовлено более 9 000 уведомлений физическим лицам и более 400 уведомлений юридическим лицам (включая МО) о задолженности по взносам на капитальный ремонт.

Ежеквартально направляются письма заместителю председателя правительства Еврейской автономной области Н.М. Канделе о наличии задолженности в разрезе права собственности.

В рамках контроля за своевременным выполнением работ по заключенным договорам 2018 года подрядные организации понесли имущественную ответственность за:

- допущенную просрочку при изготовлении ПСД;

- допущенную просрочку в проведении капитального ремонта;

- несвоевременное устранение недостатков (дефектов), выявленных в процессе производства капитального ремонта.

На отчетную дату сумма штрафных санкций составила 748 тыс. рублей.

На отчетную дату сумма оплаченных подрядными организациями штрафов составляет 302 тыс. рублей.

**Информационно-разъяснительная работа с собственниками**

**помещений в МКД**

В 2018 году Фонд продолжил информационно-разъяснительную работу с собственниками помещений в МКД на территории Еврейской автономной области.

За 9 месяцев 2018 года в Фонд поступило **121** письменное обращение, по линии WhatsApp –поступило **315** обращение, все обращения отработаны и даны ответы.

Количество заявлений и обращений имеет переменное значение, что говорит о проявлении всё большей заинтересованности граждан. Все заявления, обращения и жалобы граждан регистрируются, проставляется входящий номер и заносятся в журнал регистраций жалоб и обращений граждан в НКО «РОКР».

Отметим также, что специалистами Фонда ведется ежедневный приём граждан, консультации по вопросам о системе капитального ремонта общего имущества в МКД предоставляются по телефону.

Однако тематика вопросов в сравнении с началом 2015 года претерпела изменения. В основном граждане области имеют представление о Региональном операторе и юридических основах его деятельности.

Вопросы же касаются деятельности текущей: «не пришла квитанция, что делать?»; «накопил долг, как заключить договор реструктуризации?»; «какой нынче тариф?», «как платить льготным категориям граждан?» и тому подобные.

Всего силами Фонда в отчетном периоде было осуществлено свыше 20 публикаций сообщений новостного характера в средствах массовой информации, включая региональное телевидение и интернет-порталы:

Были проведены встречи с населением в населенных пунктах, демонстрирующих низкий уровень процента собираемости взносов: Птичнинском СП, Валдгеймском СП, Ленинское СП, Бабстовское СП, Облученское СП, Известковое СП, Теплоозерское ГП, Дежневское СП, Птичнинское СП, Дубовское СП, Смидовичском ГП, Волочаевское ГП, Николаевское ГП, Приамурское ГП, Волочаевское СП, Камышовское СП. Были освещены вопросы о программе капитального ремонта, о необходимости оплаты взносов, о необходимости предоставления доступа к общему имуществу в МКД, расположенному в жилых и нежилых помещениях собственников помещений в МКД, о порядке выплаты компенсации и другие.

После каждого выезда или проведённого семинара размещается заметка на сайте.

К большому сожалению, численность участников на таких встречах низкая, не все МО вовремя реагируют на направленные письма о проведении встреч, зачастую данные мероприятия приходится переносить.

Продолжается активная работа с уполномоченными от собственников помещений в МКД, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

Всего за 9 месяцев 2018 году на официальном сайте Фонда было размещено 69 публикаций. В настоящее время он содержит всю основную информацию о деятельности Фонда, систематически пополняется заметками о работе организации, снабжен полезным для собственника функционалом:

- возможности мониторинга исполнения программы капитального ремонта,

- входа в личный кабинет абонента ЖКХ,

- он-лайн оплаты взноса на капитальный ремонт через Сбербанк.

На действующем сайте предусмотрена форма обратной связи для того, чтобы собственники помещений в МКД и иные заинтересованные лица могли обратиться в адрес Фонда, не затрачивая время на дорогу до почты либо до офиса Фонда.

Кроме того, информация новостного характера постоянно размещается в интернете на социальных страницах (Одноклассники, Фэйсбук и Контакт).

В январе 2018 г. некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль» РФ провело мониторинг оценки доступности и открытости сайтов Фондов РФ, по результатам которого рейтинг информационной открытости сайта Фонда Еврейской автономной области набрал 60 балла и занял 2-ю позицию в общем списке Фондов РФ.

Посещаемость сайта за 9 месяцев 2018 год составила 8 929 визитов.

**Мониторинг сайтов МО**

Управлением жилищно–коммунального хозяйства и энергетики правительства ЕАО совместно с некоммерческой организацией Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО» разработана методика оценки работы ОМСУ в реализации системы капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области.

Критерии следующие (своевременный мониторинг технического состояния МКД, включение/исключение МКД в краткосрочные планы, обследование объектов, информирование населения, собираемость взносов, финансовое участие в реализации программы и т.п.).

В рамках проведения данного рейтинга, Фонд направил органам местного самоуправления письма с просьбой направить информацию необходимую для проведения рейтинга до 28.09.2018, однако не все МО направили информацию, на сегодняшний день информацию представили только: Бирофельдское СП, Смидовичское ГП, Волочаевское ГП, Дежневское СП и Птичнинское СП.

Результаты рейтинга будут направлены в правительство Еврейской автономной области для принятия к сведению и анализу.

Также результаты будут направлены главам городских и сельских поселений ЕАО и опубликуются на сайте Фонда.

**Проблемы и предложения**

Хотелось бы остановиться на ряде вопросов, также требующих незамедлительного решения.

1. В феврале 2018 года наступил срок исковой давности на задолженность по взносам на капитальный ремонт.

Считаем необходимым в кратчайшие сроки рассмотреть возможность внесения изменения в бюджет Еврейской автономной области с целью увеличения расходов по статье «Содержание некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» региональной программы «Модернизация жилищно- коммунального хозяйства» на сумму 4 290 тыс. рублей. На 05.10.2018 количество должников 17 165 на сумму 111 773 939,61 руб. из которых 5 100 должников которые ни разу не оплачивали взносы на капитальный ремонт на сумму 50 405 742 руб. для уплаты государственной пошлины необходимо 1 275 000 руб.

Также считаем необходимым в целях стимулирования собственников помещений в МКД к погашению накопившихся долгов по взносам на капитальный ремонт проведение Акции по списанию пени (в соответствии с полученными разъяснениями Минстроя России от 27.12.2017 жилищным законодательством прямого запрета на списание с должников пеней не предусмотрено).

1. В связи с наличием препятствий в доступе к общему имуществу собственниками помещений в МКД, длительным сроком рассмотрения исков в суде по данному вопросу сроки окончания работ по капитальному ремонту в МКД затягиваются. Постановлением правительства Еврейской автономной области от 28.12.2017 № 548-пп утвержден Порядок определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и(или) выполнению работ, и установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту. Данный Порядок регламентирует установление факта воспрепятствования и переноса срока выполнения работ на более поздний период. Данный Порядок не решает всей проблемы и не позволяет завершить все запланированные работы в срок. Тем самым ответственность за качество выполненных работ в полном объеме до момента их завершения несет заказчик (Фонд), а это серьезные риски.

Считаем необходимым ограничить срок рассмотрения исков в судах по обеспечению доступа к общему имущества для обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту.