**Отчёт о работе некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» за 2018 год**

Краткосрочным планом реализации региональной программы проведения капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы, утвержденным постановлением правительства Еврейской автономной области от 07.10.2016 № 301-пп (в редакции постановления правительства Еврейской автономной области от 24.08.2018 № 321-пп), в 2018 годупредусмотрено было начать работы по капитальному ремонту **36-ти конструктивных элементов в 13-ти** многоквартирных домах с завершением работ в 2019 году и стоимость капитального ремонта которых составляет 91 570,5 тыс. рублей. Кроме того, завершить работы в 6 МКД, перешедших с 2017 года.

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 2018 году 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 31.12.2018 представлена в следующей таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес МКД | Подрядная организация | Фактическое выполнение работ по состоянию на 31.12.2018 |
| 1 | п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26 | ООО «Проект-АПМ» | 100% |
| 2 | с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а | ООО «Проект-АПМ» | 100% |
| 3 | г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 (сети) | ООО «Проект-АПМ» | 98,8% |
| 4 | п. Теплоозерск, ул. Вокзальная, 3  | ООО «Проект-АПМ» | 100% |
| 5 | г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 11 | ООО «ТИСБизнесСтрой» | 100% |
| 6 | г. Биробиджан, пер. Театральный, 4 | ООО «СК Перспектива» | 100% |
|  | г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 (крыша) | ООО «СК Перспектива» | 100%  |

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 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 31.12.2018 организовано проведение 16 электронных аукционов на выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества МКД, из которых:

 1) 10 электронных аукционов признаны несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие в электронном аукционе;

 2) по результатам 5-и 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:

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

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

 2. г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (фасад).

 3. г. Биробиджан, ул. Пригородная, 2 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий).

 4. г. Биробиджан, ул. Транспортная, 27а (фасад).

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

 6. п. Теплоозерск, ул. Вокзальная, 3 (внутридомовые инженерные системы).

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

 - 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:

 1. г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 3 (внутридомовые инженерные системы).

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

 3. г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (внутридомовые инженерные системы).

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

 - 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):

 1. г. Биробиджан, ул. Горького, 20 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий).

 2. г. Биробиджан, ул. Калинина, 9 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий).

 3. г. Биробиджан, ул. Калинина, 49 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий);

 - от 06.11.2018 № 13-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 (краткосрочный план на 2018, 2019 годы):

 1. п. Волочаевка-2, ул. Советская, 17 (крыша, усиление чердачных перекрытий).

 2. п. Волочаевка-2, ул. Советская, 41 (крыша).

 3. с. Аур, ул. Комсомольская, 7 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий).

 4. п. Николаевка, ул. Октябрьская, 31 (фасад).

 5. п. Николаевка, ул. Октябрьская, 33 (фасад).

 6. г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 84 (крыша, усиление чердачных перекрытий);

 - от 26.11.2018 № 15-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):

 1. г. Биробиджан, ул. Калинина, 51 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий).

 2. г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 9 (крыша, усиление чердачных перекрытий).

 3. г. Облучье, ул. Денисова, 10 (крыша, усиление чердачных перекрытий).

 3) Во исполнение приказа НКО «РОКР» от 03.12.2018 № 167-ОД «О проведении электронного аукциона по отбору подрядной организации на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Еврейской автономной области» 26.12.2018 организовано проведение заседания комиссии по осуществлению закупок в сфере оказания услуг и (или) выполнения работ по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Еврейской автономной области в целях рассмотрения поступивших заявок и принятия решений о допуске участников к участию в электронном аукционе № 16-ПСД/2018. Поступила единственная заявка проектной организации ООО «Гидростройпроект». Представленные документы соответствуют требованиям, комиссией принято решение о допуске участника (ООО «Гидростройпроект») к участию в электронном аукционе № 16-ПСД/2018.

 В соответствии с пунктами 154, 163 Положения 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, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (далее - Положение), электронный аукцион признается несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 165 Положения в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола проект договора на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД по адресам:

 - г. Облучье, ул. 60 лет СССР, 12 (внутридомовые инженерные системы);

 - г. Облучье, ул. Кабельный участок 5, 2 (внутридомовые инженерные системы);

 - с. Будукан, ул. Заречная, 9 (внутридомовые инженерные системы);

 - п. Теплоозерск, ул. Калинина, 21 (крыша, усиление чердачных перекрытий);

 - п. Смидович, ул. Кирова, 29 (внутридомовые инженерные системы, крыша, усиление чердачных перекрытий);

 - п. Смидович, ул. Кирова, 31 (крыша, усиление чердачных перекрытий);

 - с. Бабстово, ул. Ленина, 33 (узел учета тепловой энергии, подвал);

 - с. Ленинское, ул. Ленина, 3 (усиление чердачных перекрытий), направлен в адрес единственного участника ООО «Гидростройпроект».

 В соответствии с Положением о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 № 427 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 22.10.2018 № 1252), НКО «РОКР» направлены документы в управление государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области в целях организации проведения проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства по адресам:

 - г. Биробиджан, ул. Горького, 16;

 - г. Биробиджан, ул. Пригородная, 2.

 По результатам проведенной проверки НКО «РОКР» получено:

 - ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ от 12.11.2018 № 79-1-0009-18 (Заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства «Капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем (электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение), в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, капитальный ремонт крыши, усиление чердачных перекрытий в многоквартирном доме по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Пригородная, д. 2»);

 - ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ от 12.11.2018 № 79-1-0010-18 (Заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства «Капитальный ремонт общего имущества - крыши, усиление чердачных перекрытий (по результатам обследования), утепление и ремонт фасадов в многоквартирном доме по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Горького, д. 16»).

 Выводы по результатам проверки сметной стоимости:

 1. Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют действующим нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным и организационно-технологическим решениям, предусмотренным проектной документацией.

 2. Расчеты, содержащиеся в сметной документации, на соответствие предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о проектах-аналогах, отсутствуют.

 3. Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют физическим объемам работ, включенным в ведомости объемов работ.

 4. Сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства по вышеуказанным адресам выполнена достоверно.

 Организовано проведение 3-х электронных аукционов на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества МКД, по результатам которых:

 1) с подрядной организацией ООО «Проект-АПМ» заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД от 08.11.2018 № 1-КР/2018 по 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);

 2) во исполнение приказов НКО «РОКР» от 23.11.2018 № 160-ОД и от 03.12.2018 № 166-ОД «О проведении электронного аукциона по отбору подрядной организации на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области» 26.12.2018 организовано проведение заседания комиссии по осуществлению закупок в сфере оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории Еврейской автономной области в целях рассмотрения поступивших заявок и принятия решений о допуске участников к участию в электронных аукционах № 2-КР/2018 и № 3-КР/2018.

 Электронный аукцион № 2-КР/2018:

 Поступила единственная заявка подрядной организации ООО «Проект- АПМ». Представленные документы соответствуют требованиям, комиссией принято решение о допуске участника (ООО «Проект-АПМ») к участию в электронном аукционе № 2-КР/2018.

 В соответствии с пунктами 154, 163 Положения электронный аукцион признается несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 165 Положения в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам:

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

 - с. Птичник, ул. Советская, 92 (внутридомовые инженерные системы);

 - с. Птичник, пер. Гаражный, 4 (узел учета тепловой энергии), направлен в адрес подрядной организации ООО «Проект-АПМ».

 Электронный аукцион № 3-КР/2018:

 Поступили заявки трех подрядных организаций: ООО «ТИСБизнесСтрой», ООО «СК Перспектива», ООО «СТРОЙОПОРА».

 Представленные документы соответствуют требованиям, комиссией принято решение о допуске участников (ООО «ТИСБизнесСтрой», ООО «СК Перспектива», ООО «СТРОЙОПОРА») к участию в электронном аукционе № 3-КР/2018 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Горького, 16 (крыша, фасад). Дата проведения электронного аукциона – 09.01.2019.

 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».

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).

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 2018 года специалистами проектной организации ООО «Управление проектных работ» выполнены работы по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в 7 МКД.

В стадии завершения – разработка проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД:

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

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

В апреле-декабре 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);

 - г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в (ПК с 03.10.2018 – ПУТЭ);

 - г. Биробиджан, пер. Театральный, 4 (ПК 30.10.2018 - крыша, общее имущество внутридомовых инженерных систем);

 - г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 (ПК 30.10.2018 - крыша);

 - г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 11 (ПК 30.10.2018 - крыша, общее имущество внутридомовых инженерных систем);

 - г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31 (ПК 13.11.2018 - ПУТЭ);

 - г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 97 (ПК 13.11.2018 - ПУТЭ);

 - ЕАО, Смидовичский район, с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а (ПК 27.12.2018 - общее имущество внутридомовых инженерных систем).

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.

 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.

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».

Сбор взносов на капитальный ремонт

В региональную программу капитального ремонта включено 1104 МКД, из которых 982 МКД (89%) формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда, 8 МКД (0,7%) находятся на специальных счетах, владельцем которых является Фонд, 46 МКД (4,2%) находятся на специальных счетах, владельцами которых являются ТСЖ, 68 МКД (6,1%) 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, 8 расчетных счетов в кредитной организации ПАО «Сбербанк России» для каждого МКД находящихся на специальном счете владельцем которых является фонд.

В 2018 году вступили в силу решения собственников помещений в 3-х МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и формировании его на специальном счете.

Накопленные денежные средства на счетах вышеуказанных МКД с февраля 2015 года Фонд перечислил на специальные счета в полном объеме.

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

Всего начислено Фондом взносов с февраля 2015 года по ноябрь 2018 года в размере **435 942,17** тыс. рублей, поступило на счета Регионального оператора– **326 831,72** тыс. рублей.

Процент собираемости взносов по годам составил:

2015 год - 62 %;

2016 год - 76,4 %, по сравнению с 2015 годом рост на 14,4 %;

2017 год - 78,6 %, по сравнению с 2016 годом рост на 2,2 %, с 2015 годом на 16,6 %.

2018 год-80,86% по сравнению с 2017 годом рост на 2,26 %, с 2016 годом на 4,46 %. с 2015 годом на 18,86 %.



Процент собираемости взносов на капитальный ремонт в разрезе муниципальных образований **(по всем видам собственности)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Начислено | Поступило | % собираемости |
|
| Амурзетское СП | 5 651 684,87 | 4 447 001,54 | 78,68 |
| Бабстовское СП | 2 248 966,24 | 1 884 083,40 | 83,78 |
| Биджанское СП | 1 012 949,27 | 822 987,82 | 81,25 |
| Бираканское ГП | 1 156 926,95 | 1 061 331,22 | 91,74 |
| Биробиджан | 306 380 768,34 | 232 177 534,54 | 75,78 |
| Бирофельдское СП | 1 305 788,53 | 1 087 305,91 | 83,27 |
| Бирское ГП | 7 519 011,49 | 3 833 011,87 | 50,98 |
| Валдгеймское СП | 903 581,65 | 800 788,24 | 88,62 |
| Волочаевское ГП-2 | 5 619 448,06 | 4 507 849,45 | 80,22 |
| Волочаевское СП-1 | 1 381 670,32 | 1 220 265,51 | 88,32 |
| Дежневское СП | 551 711,63 | 492 003,43 | 89,18 |
| Дубовское СП | 1 010 352,99 | 688 221,17 | 68,12 |
| Известковское ГП | 3 105 020,43 | 2 674 822,15 | 86,15 |
| Камышовское СП | 1 705 550,18 | 1 213 885,22 | 71,17 |
| Кульдурское ГП | 4 905 127,67 | 3 655 989,58 | 74,53 |
| Ленинское СП | 10 604 294,10 | 7 460 158,15 | 70,35 |
| Нагибовское СП | 78 922,25 | 57 035,75 | 72,27 |
| Найфельдское СП | 1 193 765,42 | 834 847,59 | 69,93 |
| Николаевское ГП | 7 847 120,74 | 5 697 737,90 | 72,61 |
| Облученское ГП | 21 764 451,79 | 17 760 781,44 | 81,60 |
| Пашковское СП | 98 272,93 | 86 796,74 | 88,32 |
| Полевское СП | 215 343,22 | 187 138,11 | 86,90 |
| Приамурское ГП | 9 544 901,02 | 7 197 938,97 | 75,41 |
| Птичнинское СП | 4 711 188,67 | 3 488 152,33 | 74,04 |
| Смидовичское ГП | 15 546 269,09 | 11 543 830,61 | 74,25 |
| Теплоозерское ГП | 19 879 085,49 | 11 950 228,21 | 60,11 |
| **Итого** | **435 942 173,34** | **326 831 726,85** | **74,97** |

За помещения, находящиеся в государственной, региональной, муниципальной собственности, за весь период действия программы начислены взносы на капитальный ремонт в размере 49 887,88 тыс. рублей, поступили взносы в размере 21 775,34 тыс. рублей в том числе:

- за помещения, находящиеся в государственной собственности поступило 4 323,7 тыс. рублей, процент собираемости 85,2 %;

- за помещения, находящиеся в региональной собственности поступило 1 706,12 тыс. рублей, процент собираемости 91,8 %;

- за помещения, находящиеся в муниципальной собственности поступило 15 745,52 тыс. рублей, процент собираемости 36,6 %.

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

**Процент собираемости за помещения, находящиеся в муниципальной собственности на 01.01.2019 год**



Главными причинами неисполнения обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт МО отмечают отсутствие финансовых средств. Фонд в апреле 2018 г. направил всем МО проект соглашения о реструктуризации долгов по оплате взносов на капитальный ремонт. Соглашение о реструктуризации долгов заключили: Волочаевское ГП, Облученское ГП, Смидовичское ГП, Теплоозерское ГП, Кульдурское ГП, КУМИ Смидовичского МР, в котором установлены сроки погашения задолженности с 25.04.2018 г. по 25.03.2019 г., Ленинское СП предоставили гарантийное письмо, по которому полностью рассчитались с образовавшимся долгом по капитальному ремонту. Неплательщиками долгов остаются Теплоозерское ГП и Кульдурское ГП.

В декабре 2018 года было выиграно 2 судебных процесса по г. Биробиджану на сумму 5,5 млн. руб. и по Бирскому ГП на сумму 0,5 млн. руб., исполнительные листы готовятся для передачи в Казначейство для взыскания задолженности.

В 2018 году печать и доставку квитанций собственникам помещений в МКД на территории Еврейской автономной области осуществлял филиал ФГУП «Почта России», после окончания действия договора и направлением в наш адрес филиалом ФГУП «Почта России» калькуляции стоимости услуг по печати и доставке квитанций, которая составляла 323028,00 руб. в месяц, с целью уменьшения расходов по печати и доставке квитанций с сентября 2018 года Региональным оператором, печать квитанций производилась силами сотрудников Фонда. Заключались разовые договоры со сторонними организациями на доставку квитанций по городу Биробиджану и районам ЕАО.

**Финансово-хозяйственная деятельность Фонда**

В соответствии с соглашением № 1 от 17.01.2018 на предоставление субсидии в виде имущественного взноса в некоммерческую организацию – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» была утверждена субсидия на 2018 год в размере 16 000,0 тыс. рублей.

Сумма недофинансирования Фонда по соглашению 2015, 2016, 2017 годов составила **3 662,8** тыс. рублей, в том числе в 2018 году на сумму 63,7 тыс. рублей.

За 2018 год в доход Фонда от приносящей доход деятельности в виде штрафных санкций к подрядным организациям за несвоевременное исполнение договорных обязательств поступило 553,1 тыс. рублей.

На 01.01.2019 года кредиторская задолженность составила **2 501,1** тыс. руб., в том числе:

 - по услуге «Печать и доставка квитанций» (Почта) - 2 087,4 тыс. руб.,

 - по арендной плате за пользованием имуществом – 132,9 тыс. руб.,

 - по услуге по обслуживанию информационных систем – 211,8 тыс. руб.

 - по ЖКУ – 43,2 тыс. руб.

 - по услугам связи – 5,5 тыс. руб.

Средства доходов в размере 610,5 тыс. рублей направлены на основные статьи расходов фонда:

- оплата государственной пошлины (130,7 тыс. руб.);

- содержание имущества (18,4 тыс. руб.);

- обслуживание автотранспорта (30,9 тыс. руб.);

- материальные запасы (39,0 тыс. руб.);

- командировочные расходы (11,7 тыс. руб.);

- услуги банка (20,7 тыс. руб.);

- налоги (19,3 тыс. руб.);

- иные услуги (41,7 тыс. руб.);

- охрана труда (2,6 тыс. руб.):

-устранение неполадок после капремонта и выявленных в период эксплуатации- (153,8 тыс. руб.);

- погашение кредиторской задолженности (141,6 тыс. руб.);

Остаток внебюджетных средств в размере 67,9 тыс. руб. в январе 2019 г. будут направлены на оплату услуг по печати и доставке квитанций за декабрь 2018 г. и оплату услуг связи.

Для оптимизации расходов НКО «РОКР» на 2019 год было принято решение о сокращении двух сотрудников расчетного отдела. Для стимулирования деятельности сотрудников расчетного отдела, в связи с возросшей на них нагрузкой, в штатном расписании сметы расходов и доходов фонда на 2019 г. заложили повышение оклада бухгалтера до размера оклада инженера-сметчика (с 7830 до 8700 руб.)

С начала деятельности Фонда проведено 15 проверок контролирующими органами, в том числе:

- 5 проверок межрегиональным территориальным управлением Росфиннадзора в Хабаровском крае;

- 2 проверки Управлением федерального казначейства по ЕАО;

- 4 аудиторских проверки;

- 2 проверки финансовым управлением правительства области.

- 1 проверка фондом социального страхования РФ

- 1 проверка пенсионным фондом РФ

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](http://www.fkr)-eaoru.

За 2018 год оплачено за выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД в сумме 39 744 858, 33 рублей, что составляет 45% от общей суммы заключенных договоров.

Остаток на конец года составляет 180 921,0 тыс. рублей. Из них необходимо будет оплатить в 2019 году по контрактам 2017 года, так как исполнительная документация представлена не в полном объеме подрядной организацией, в размере 2 563,5 тыс. рублей.

Данные по остаткам фондов капитального ремонта по состоянию на 31.12.2018 в разрезе МО:

|  |  |
| --- | --- |
| **Облученский район** | **25 721 272**  |
| Бираканское ГП | 639 853  |
| Известковское ГП | 1 382 873  |
| Кульдурское ГП | 1 717 353  |
| Облученское ГП | 12 373 415  |
| Пашковское СП | 89 245  |
| Теплоозерское ГП | 7 722 605  |
| Бирское ГП | 1 795 927  |
| **Ленинский район** | **9 708 379**  |
| Бабстовское СП | 1 926 982  |
| Биджанское СП | 876 311  |
| Ленинское СП | 6 386 292  |
| Дежневское СП | 518 794  |
| **Смидовичский район** | **18 234 601**  |
| Смидовичское ГП | 8 006 997  |
| Волочаевское ГП | 2 978 079  |
| Волочаевское СП | 539 687  |
| Камышовское СП | 1 277 034  |
| Николаевское ГП | 2 480 025  |
| Приамурское ГП | 2 952 779  |
| **Октябрьский район** | **2 993 175**  |
| Амурзетское СП | 2 737 679  |
| Полевское СП | 195 309  |
| Нагибовское СП | 60 187  |
| **Биробиджан** | 119 302 749  |
| **Биробиджанский район**  | **4 960 865**  |
| Бирофельдское СП | 965 586  |
| Валдгеймское СП | 847 517  |
| Дубовское СП | 730 432  |
| Найфельдское СП | 886 299  |
| Птичнинское СП | 1 531 031  |
| **Всего** | **180 921 041**  |

(информация об остатках ежеквартально доводилась до МО)

**Претензионная работа**

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

За 2018 год Фондом подготовлено и направлено 753 (за 2017 год 438) заявлений о выдаче судебного приказа и исковых заявлений на общую сумму 10 133 150,75 руб. (7 881,3 тыс. руб.), из них:

- заявлений на выдачу судебного приказа по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт на физических лиц – **750** (427) шт. на сумму **4 382 551,17 руб**. (2 217 729,81 руб.)- взыскано **822 675,55** руб. (784 734,03 руб.);

- исковые заявления на МО «Бирское городское поселение», МО «Город «Биробиджан» по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт – 2 шт. **на сумму 5 750 599,58 руб**. Напомним, что ранее через такую процедуру прошли следующие МО: «Ленинский муниципальный район», «Бирское городское поселение», «Кульдурское городское поселение», «Смидовическое городское поселение», «Камышовское сельское поселение»;

- исковые заявления по обеспечению выполнить определенные действия – 1 шт. (ООО «УК «ДомСтройСервис», г. Биробиджан) - по данному факту дело находится в стадии разбирательства.

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 декабрь 2018 года заключены 455 соглашения на сумму 8 545 тыс. руб.

За отчетный период подготовлено более 9 000 уведомлений физическим лицам и более 500 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;

- несоответствие ПСД требованиям договора;

- допущенную просрочку в проведении капитального ремонта;

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

На отчетную дату сумма штрафных санкций составила 690 770,32 руб.

На отчетную дату сумма оплаченных подрядными организациями штрафов составляет 308 377,76 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.

С января 2018 года по декабрь в Фонд поступило всего 169 письменных обращений.

Кроме того, чтобы возможность задать вопрос была более доступной, мы реализовали для заинтересованных лиц возможность обратиться в Фонд через наш официальный сайт посредством форм обратной связи и при помощи телефона «горячей линии». Всего, при помощи этих ресурсов, в адрес Регионального оператора поступило 28 обращений.

Отметим, также, что специалистами Фонда ведется ежедневный приём граждан и в режиме WhatsApp по телефону +79247402600 оказываются телефонные консультации (315 обращений).

 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».

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.

Напоминаем, что Региональный оператор стремится к максимальной прозрачности в своей деятельности и открыт к сотрудничеству. Сотрудники Фонда всегда готовы ответить на все интересующие вопросы, касающиеся капитального ремонта, в пределах своей компетенции.

 Всего силами Фонда в отчетном периоде было осуществлено свыше 25 публикаций сообщений новостного характера в средствах массовой информации, включая региональное телевидение и интернет-порталы.

Были организованы и проведены встречи с населением в населенных пунктах, демонстрирующих низкий уровень процента собираемости взносов: с. Птичник, с. Валдгейм, с. Ленинское, с. Бабстово, г. Облучье, п. Известковый, п. Теплоозерск, п. Смидович, п. Волочаевка-2, п. Николаевка, п. Приамурский, с. Волочаевка, с. Камышовка, с. Дежневка. 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.

Осуществляются ежедневное консультирование граждан по телефону и по средствам СМИ.

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

Всего в 2018 году на официальном сайте Фонда было размещено 99 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 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 НКО «РОКР» 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 Регионального оператора 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).

 Принимали участие:

 1) в обучающем семинаре «Азбука ЖКХ» для студентов ПГУ им. Шолом-Алейхема в рамках проекта «Школа грамотного потребителя» Всероссийской политической партии «Единая Россия» (09.10.2018);

2) в совместных совещаниях с участием глав администраций муниципальных образований городских и сельских поселений:

 - в муниципальном образовании «Смидовичский муниципальный район» - 03.10.2018;

 - в муниципальном образовании «Октябрьский муниципальный район» - 08.10.2018;

 - в муниципальном образовании «Биробиджанский муниципальный район» - 15.10.2018;

 - в муниципальном образовании «Облученский муниципальный район» - 01.11.2018;

 3) в очередном семинаре по теме «Проведение капитального ремонта на территории Еврейской автономной области» в рамках реализации проекта Школа «ДомКома» по правовому просвещению и консультации граждан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, обучению председателей и членов советов многоквартирных домов эффективному управлению многоквартирным домом по приглашению руководителя Центра общественного контроля по ЖКХ в ЕАО Докаш Г.В. (22.11.2018, 27.11.2018).

В январе 2018 года НП «ЖКХ Контроль» провел мониторинг, по результатам которого составлен рейтинг информационной открытости сайтов региональных операторов Фондов капитального ремонта. Согласно результатам данного рейтинга, Фонд набрал 60 баллов, заняв 2-ю строчку из 85 субъектов Российской Федерации.

Посещаемость сайта за 2018 год составила более 10 000 визитов.

**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 на общую сумму 37,5 млн. рублей.

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 1 500,0тыс. рублей.

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. Необходимо урегулировать вопрос взаимодействия Фонда с ресурсоснабжающими организациями, управляющими компаниями в части получения технических данных и информации о техническом состоянии общего имущества в МКД, что отражается на качестве и эффективности разработки ПСД и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (по запросам Фонда информация представляется не всеми). Данные, указанные в технических паспортах на МКД, своевременно не актуализируются.
2. 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.

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

 5. Проблема качества и несвоевременность исполнения утвержденных краткосрочных муниципальных плановФондом.