**Отчёт о работе некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» за 2017 год**

Первоначальной редакцией краткосрочного плана реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на **2017 год** (далее – краткосрочный план на 2017 год)былопредусмотрено капитально отремонтировать **82 конструктивных элемента в 22-х многоквартирных** домах.

По итогам проведенных конкурсных мероприятий и анализа собираемости в отдельных муниципальных образованиях Еврейской автономной области (далее – МО), специалистами Фонда предложено таким МО внести изменения в краткосрочные муниципальные планы, произвести перенос срока капитального ремонта МКД с 2018 на 2017 год.

В результате совместной работы органов местного самоуправления и Фонда краткосрочный план на **2017 год** пополнился **6** многоквартирными домами и составил **28** МКД, из них со сроком окончания работ по капитальному ремонту в 2017 году – **22** МКД и **6** - со сроком окончания работ в августе 2018 года. Общее количество конструктивных элементов составляет 106, из них 13 крыш, 2 фасада, 1 фундамент и 90 инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение). **Стоимость капитального ремонта составила 83,5 млн. руб.**

В соответствии с краткосрочным планом капитальный ремонт предусмотрен на территории 13 муниципальных образований области.

За отчётный период в 2017 году необходимо отремонтировать 82 конструктивных элемента, из них 9 крыш, 2 фасада, 71 элемент сетей (электроснабжение, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) в 22-х МКД.

По итогам проведения электронных аукционов по отбору подрядных организаций на изготовление ПСД и выполнение работ Фондом заключены следующие договоры:

- 3 договора на выполнение ПСД, подрядная организация ИП Григорьев,
г. Хабаровск;

- 21 договор на выполнение капитального ремонта, подрядные организации:

- ООО «Орион», г. Биробиджан;

- ООО «СК Перспектива», г. Биробиджан;

- ООО «Ваш Дом», г. Хабаровск;

- ООО «Проект АПМ», г. Хабаровск;

- ООО «ТИСБизнесСтрой», г. Хабаровск.

Сроки, установленные краткосрочным планом на 2017 год, в целом выдерживаются. Но хотелось бы обратить внимание и на то, что по ряду причин есть и случаи нарушения графиков производства работ по конструктивным элементам.

К объективным причинам могу отнести:

- факты воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту собственников помещений в МКД. Принятое постановление правительства Еврейской автономной области от 28.12.2017 № 548-пп «Об утверждении порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания 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» в случае возникновений таких ситуаций снимает проблему лишь частично;

- наличие фактов проведения несанкционированных работ по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений. Куда, как правило, специалистам проектных организаций и Фонда доступ ограничен.

К субъективным причинам могу отнести:

- низкий уровень квалификации работников подрядных организаций;

- выявление дефектов на стадии приёмки выполненных работ, что влечёт за собой выдачу предписаний на устранение дефектов и срыв срока, установленного графиком;

- отсутствие планирования снабжения материалами и оборудованием, при наличии огромного спроса и отсутствия готовности полноценного снабжения потребителей всего Дальневосточного федерального округа;

- качество материалов и оборудования при наличии соответствующих сертификатов оставляет желать лучшего.

За отчётный период из 22 МКД, срок завершения капитального ремонта которых наступает в 2017 году, в 20-ти работы завершены - 91%, работы в 2 МКД находятся в стадии завершения:

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31 -- 98%;

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30 -- 90%.

Из 6 МКД, срок завершения капитального ремонта которых наступает в августе 2018 года, в 1-ом работы завершены – 16%, работы в 5 МКД находятся на разных стадиях:

- г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 11 --- 40%;

- г. Биробиджан, пер. Театральный, 4 ------- 5%;

- с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а ---------- 6%;

- п. Теплоозерск, ул. Вокзальная, 3 ---------- 75%;

- г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 ----------- 15%.



Фондом организовано двадцать пять рабочих и двадцать две приемочные комиссии по вводу в эксплуатацию МКД после капитального ремонта.

В МКД по ул. Шолом-Алейхема, 30, ул. Шолом-Алейхема, 31, работы выполнены, однако в ходе приемки работ рабочими комиссиями были выявлены дефекты, которые Подрядчиком в настоящее время устраняются. Только после устранения всех замечаний работы будут приняты приемочными комиссиями.

Надо отметить, что капитальный ремонт по сравнению со строительством - это многофункциональная система, она включает в себя не только строительный процесс, но и взаимоотношения с собственниками помещений в МКД, что является очень сложным и важным, так как собственники помещений в МКД являются одними из главных участников этого процесса.

В ходе выполнения работ пришлось столкнуться с проблемой, с которой подрядные организации сталкиваются уже третий год – это непредоставление собственниками помещений в МКД доступа к общему имуществу. В целях решения данной проблемы подаются исковые заявления в судебные органы, сроки окончания работ затягиваются. Так, например, из-за отсутствия доступа к общему имуществу в помещениях собственников нежилых помещений начатые в 2016 году работы по капитальному ремонту системы отопления в МКД по ул. Шолом-Алейхема, 27, и по ул. Шолом-Алейхема, 93, пришлось завершить только летом 2017 года.

Так за период 2015-2017 годов было подано 80 исковых заявлений об обеспечении доступа к общему имуществу в МКД.

Фонд также неоднократно отмечал в своих докладах, информациях о причинах, по которым невозможно своевременно (после окончания отопительного периода) начать капитальные ремонты в МКД.

Наличие некорректной информации о МКД, включенных в краткосрочный муниципальный план, влечет за собой необходимость многочисленных корректировок областного краткосрочного плана.

В целях приведения в соответствие данных региональной программы капитального ремонта лишь 12 июля 2017 года программа была актуализирована. После чего органы местного самоуправления в кратчайшие сроки должны были внести изменения в краткосрочные муниципальные планы и направить их в адрес управления ЖКХ и энергетики правительства области для формирования регионального плана. Своевременно эта работа не была выполнена. Краткосрочные муниципальные планы с учетом изменений в адрес управления ЖКХ и энергетики правительства области были представлены лишь в период август-октябрь 2017 года, в связи с чем **Предложения** собственникам помещений в МКД на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включенных в краткосрочный план на 2018 год, направлены в сентябрь-ноябрь 2017 года. Это влечет за собой нарушение Фондом установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) требований по представлению за шесть месяцев до года проведения капитального ремонта предложений об объеме и стоимости работ. Далее в соответствии с ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД рассматривают полученные предложения в течение 3-х месяцев и, если такое решение не будет принято собственниками на общем собрании, то орган местного самоуправления принимает это решение за собственников согласно предложениям регионального оператора.

Учитывая длительный срок исполнения регламента принятия решения по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества собственниками помещений в МКД или органами местного самоуправления, Фонду не представляется возможным своевременно начать работу по проведению конкурсных процедур на проектирование, а по итогам и на отбор подрядной организации по выполнению работ капитального ремонта.

Также необходимо отметить и то, что с учетом внесения изменений в законодательство Российской Федерации с 2018 года необходимо проведение проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, что также требует времени и средств.

По предварительным подсчетам капитальный ремонт в 2018 году может начаться только с августа месяца.

**Сбор взносов на капитальный ремонт**

В региональную программу капитального ремонта включено 1097 МКД, из которых 979 МКД (89,3%) формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда, 8 МКД (0,7%) находятся на специальных счетах, владельцем которых является Фонд. 52 МКД (4,7%) находятся на специальных счетах, владельцами которых являются ТСЖ, 58 МКД (5,3%) 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.

В 2017 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 декабрь 2017 года в размере 298 162,5 тыс. рублей, оплачено – 217 038,4 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 %.

За помещения, находящиеся в государственной, региональной, муниципальной собственности, за весь период действия программы начислены взносы на капитальный ремонт в размере 33 719,8 тыс. рублей, поступили взносы в размере 13 171,7 тыс. рублей в том числе:

- за помещения, находящиеся в государственной собственности - 3 026 тыс. рублей, процент собираемости 84 %;

- за помещения, находящиеся в региональной собственности - 317,8 тыс. рублей, процент собираемости 28 %;

 - за помещения, находящиеся в муниципальной собственности - 9 827,6 тыс. рублей, процент собираемости 32 %.

Задолженность по оплате взносов:

 - за помещения, находящиеся в региональной собственности, составляет 1 015,0 тыс. рублей;

 - за помещения, находящиеся в муниципальной собственности, составляет 22 768,2 тыс. рублей.

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

В 2017 году печать и доставку квитанций собственникам помещений в МКД на территории Еврейской автономной области осуществлял филиал ФГУП «Почта России».

За 2017 год оплачено за выполненные работы по капитальному ремонту 2017 года в размере 38 169 тыс. рублей, что составляет 45% от общей суммы заключенных договоров.

Остаток на конец года составляет 107 530,2 тыс. рублей. Из них необходимо будет оплатить в 2018 году по контрактам 2017 года, так как исполнительная документация представлена не в полном объеме подрядными организациями, в размере 41 779,5 тыс. рублей.

Остаток средств в размере 65 750 тыс. рублей, который в большей степени сформировался за счёт роста процента собираемости от планируемого в начале года к распределению на капитальный ремонт и экономии по итогам проведения конкурсных процедур, будет учтён при планировании капитальных ремонтов на 2019 год.

Данные по остаткам фондов капитального ремонта в разрезе по МО:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| МО | Остаток на 31.12.2017(тыс. рублей) | Остаток средств по заключенным контрактам 2017 года (тыс. рублей) | Остаток средств, переходящий на 2018 год для планирования КР (тыс. рублей) |
| МО «Бираканское СП» | 268,5 | 6,1 | 262,4 |
| МО «Известковское ГП» | 531,3 |  | 531,3 |
| МО «Кульдурское ГП» | 1 565,9 | 898,7 | 667,2 |
| МО «Облученское ГП» | 5 544,9 |  | 5 544,9 |
| МО «Пашковское СП» | 36,8 |  | 36,8 |
| МО «Теплоозерское ГП» | 4 142,1 | 856,7 | 3 285,4 |
| МО «Бирское ГП» | 521,7 |  | 521,7 |
| МО «Бабстовское СП» | 1 273,7 |  | 1273,7 |
| МО «Биджанское СП» | 575,3 |  | 575,3 |
| МО «Ленинское СП» | 3 299,3 |  | 3 299,3 |
| МО «Дежневское СП» | 340,4 |  | 340,4 |
| МО «Смидовичское ГП» | 3 992,4 |  | 3 992,4 |
| МО «Волочаевское ГП» | 1 158,1 |  | 1 158,1 |
| МО «Волочаевское СП» | 127,8 |  | 127,8 |
| МО «Камышовское СП» | 807,1 |  | 807,1 |
| МО «Николаевское ГП» | 2 028,6 | 1 582,1 | 446,5 |
| МО «Приамурское ГП» | 2 242,3 | 2 193,9 | 48,4 |
| МО «Амурзетское СП» | 1 735,1 | 735,7 | 999,4 |
| МО «Полевское СП» | 96,5 |  | 96,5 |
| МО «Нагибовское СП» | 40,0 |  | 40,0 |
| г. Биробиджан | 73 840,7 | 34 335,8 | 39 504,9 |
| МО «Бирофельдское СП» | 713,1 |  | 713,1 |
| МО «Валдгеймское СП» | 564,9 |  | 564,9 |
| МО «Дубовское СП» | 515,2 |  | 515,2 |
| МО «Найфельдское СП» | 602,2 |  | 602,2 |
| МО «Птичнинское СП» | 966,3 | 1 170,5 | -204,2 |
| Всего | 107 530,2 | 41 779,5 | 65 750,7 |

(информация об остатках ежеквартально доводилась до МО)

**Финансово-хозяйственная деятельность Фонда**

В соответствии с соглашением № 1 от 13.01.2017 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 2017 год в размере 16 000,0 тыс. рублей. В соответствии с дополнительным соглашением субсидия была сокращена на 265,7 тыс. рублей и размер субсидии на 2017 год в виде имущественного взноса из областного бюджета составил 15 734,3 тыс. рублей.

Сумма недофинансирования Фонда по соглашению 2015, 2016, 2017 годов составила 3 377 тыс. рублей, в том числе в 2017 году на сумму 1 147 тыс. рублей.

За 2017 год в доход Фонда от приносящей доход деятельности в виде штрафных санкций к подрядным организациям за несвоевременное исполнение договорных обязательств поступило 2 044,5 тыс. рублей.

Благодаря экономии и поступившим доходам Фонду удалось сократить общую кредиторскую задолженность Фонда за период 2015-2016 годов на 953,3 тыс. рублей.

На конец 2017 года кредиторская задолженность составляет 1 705,0 тыс. рублей, в том числе по услуге «Печать и доставка квитанций» - 1 251,6 тыс. рублей.

Остаток средств доходов в размере 971,7 тыс. рублей направлены на основные статьи расходов:

- оплата государственной пошлины (246,0 тыс. рублей);

- услуги по печати и доставке квитанций (103,5 тыс. рублей);

- расходы на информирование населения (74,0 тыс. рублей);

- услуги по обслуживанию программных модулей (114,4 тыс. рублей) и т. д.

С начала деятельности Фонда проведены 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.

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-eaoru.

**Претензионная работа**

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

За 2017 год Фондом подготовлено и направлено 438 заявлений о выдаче судебного приказа и исковых заявлений на общую сумму 7 881,3 тыс. руб., из них:

- заявлений на выдачу судебного приказа по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт на физических лиц – 427 шт. на сумму **1 986** тыс. руб. - взыскано **285** тыс. руб.;

- исковые заявления на МО «Камышовское сельское поселение» по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт – 1 шт. **на сумму 50 469,67 руб**. Напомню, что ранее через такую процедуру прошли следующие МО: «Ленинский муниципальный район», «Бирское городское поселение», «Кульдурское городское поселение», «Смидовическое городское поселение»;

- исковые заявления по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт на юридических лиц – 3 шт. **на сумму 206 500,64 руб.** В настоящее время исполнительные листы переданы на исполнение в службу судебных приставов;

- исковые заявления по взысканию убытков (после проведения капитального ремонта) с МО «Приамурское городское поселение» и «Волочаевское городское поселение» – 2 шт. **на сумму 3 442 224,09 руб**. В настоящий период дела находятся на стадии кассации. Аналогичные процессы состоялись по МО «Облученское городское поселение» и МО «Теплоозерское городское поселение». МО «Теплоозерское городское поселение» произвело возврат государственной пошлины и заключило соглашение о реструктуризации на сумму убытков; МО «Облученское городское поселение» произвело оплату в полном объеме;

- исковые заявления по взысканию штрафных санкций, убытков и гарантийных обязательств с 4 подрядных организаций (ООО «Монтаж-Сервис», г. Биробиджан; ИП Войцеховский Ф.В., г. Хабаровск; ООО «Денфил», г. Биробиджан) **на сумму 2 196 тыс. руб.** По ООО «Монтаж-Сервис» получен исполнительный документ и передан для принудительного взыскания. ИП Войцеховский Ф.В. - оба процесса завершены, в настоящее время ждем исполнительный лист, ООО «Денфил» - дело находится в стадии рассмотрения;

- исковые заявления по обеспечению выполнить определенные действия – 1 шт. (ООО «УК «ДомСтройСервис», г. Биробиджан) - по данному делу Фонд выиграл апелляционную инстанцию, ждем исполнительный документ.

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 2017 года заключены 353 соглашения на сумму 2 223 тыс. руб. По состоянию на 30.декабря 2017 года – по 266 соглашениям истек срок на сумму 1 297 тыс. рублей, из них погашено по соглашениям на сумму 646 тыс. рублей.

За отчетный период подготовлено более 11 000 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 2017 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 1 952 тыс. рублей.

На отчетную дату сумма оплаченных подрядными организациями штрафов составляет 108 тыс. рублей.

**Информационно-разъяснительная работа с собственниками**

**помещений в МКД**

В 2017 году Фонд продолжил информационно-разъяснительную работу с собственниками помещений в МКД на территории Еврейской автономной области.

В 2017 году в Фонд поступило **151** письменное обращение. Также в ноябре 2017 года заработала линия WhatsApp – по данной лини поступило **42** обращения, все отработаны, 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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | **100** |

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 30 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: с. Дубовое, с. Найфельд, с. Валдгейм, с. Бирофельд, с. Птичник, с. Бабстово, с. Ленинское, с. Будукан, п. Кульдур, п. Известковый, с. Волочаевка-1, с. Партизанское, п. Николаевка, с. Камышовка, п. Волочаевка-2, п. Хинганск, г. Облучье, с. Амурзет, с. Екатерино-Никольское, с. Благословенное, п. Приамурский, п. Биракан. 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.

Фонд принял участие в семинаре НП «ЖКХ-Контроль» в с. Ленинское. Проведен семинар для представителей МО по вопросу формирования муниципальных краткосрочных планов. При поддержке регионального отделения Общероссийского народного фронта в Еврейской автономной области в рамках социального проекта «Школа актива» 17 марта состоялся семинар, посвященный вопросам формирования краткосрочных муниципальных планов и формирования комфортной городской среды. Для участия в семинаре были приглашены собственники помещений в МКД, в которых предстоит в текущем году капитальный ремонт, активисты ТОС, представители Советов МКД. На портале «ЕАО Медиа» прошла онлайн-конференция с руководителем Фонда.

03 октября 2017 года на Арбате и привокзальной площади Фондом совместно с волонтерами Общественного молодежного движения «Волонтер XXI века» была проведена Акция – опрос «Капитальный ремонт в нашей жизни», главная цель которой была направлена на выявление уровня ознакомления населения с системой капитального ремонта на территории Еврейской автономной области. В данной акции приняли участие учащиеся образовательных учреждений г. Биробиджана (МБОУ СОШ № 8, МБОУ СОШ № 16) и студенты ФГБОУ ВО «ПГУ им. Шолом-Алейхема». Активисты подходили к жителям и гостям города с опросным листом и предлагали ответить на 10 вопросов. Всего в ходе опроса волонтеры опросили порядка трехсот человек.

Опрашиваемые были не только жителями г. Биробиджана, а также из других населенных пунктов Еврейской автономной области (г. Облучье, с. Ленинское, с. Амурзет).

При заполнении опросных листов и в процессе беседы с гражданами выяснилось, что большинство граждан знакомы с системой капитального ремонта (см. рисунок № 1)



По результатам анкетирования установлено, что большая часть граждан оплачивают взносы на капитальный ремонт.

Также результат опроса показал, что менее 31% опрошенных граждан знакомы с таким понятием как Краткосрочный план и кто его формирует.

Результаты опроса выявили проблемы в доставке квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт – наличие фактов несвоевременной доставки квитанций.

Вопрос о компенсации показал следующее.

В целом в ходе опроса горожане и гости областного центра с удовольствием отвечали на поставленные вопросы и обратили внимание на работу официального сайта Фонда, где они узнают всю информацию о деятельности Фонда и существующей системе капитального ремонта - http://www.fkr-eao.ru/.

Анализ ответов анкетируемых показал о наличии ряда вопросов, над которыми необходимо работать не только Фонду, но и другим органам и организациям, ответственным за реализацию программы капитального ремонта. В целом анкетирование показало как положительное, так и отрицательное мнение граждан по вопросам о системе капитального ремонта. В основном незнание или непонимание граждан вызывали вопросы, связанные с организацией формирования и утверждения региональной программы и краткосрочных планов.

Недостаточная информированность населения о выплате компенсаций свидетельствует о том, что этим вопросом необходимо заняться как можно раньше. В свою очередь Фонд на всех семинарах, мероприятиях постоянно освещается данный вопрос, на сайте Фонда регулярно в ленте новостей появляется статья о порядке предоставления компенсации. По всем остальным вопросам Фонд старается довести до населения достаточно исчерпывающую информацию. Вся актуальная информация в области капитального ремонта общего имущества в МКД еженедельно публикуется на официальном сайте Фонда.

Фондом совместно с координатором РО партии «Единая Россия» в ЕАО «Проект грамотного потребителя» проведен обучающий семинар с представителями ТСЖ, ТОС и старшими по МКД.

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

Также Фондом осуществляется информирование посредством изготовления информационных листовок и брошюр. Рассылка указанных брошюр осуществляется ежемесячно электронной почтой в адрес МО для размещения в общедоступных, обозримых местах.

Всего в 2017 году на официальном сайте Фонда было размещено 148 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 2017 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 54,3 балла, заняв 38-ю строчку из 85 субъектов Российской Федерации.

Посещаемость сайта за 2017 год составила 10 000 визитов.

**Мониторинг сайтов МО**

В рамках реализации Приказа Минстроя России от 07.06.2016 № 403/пр «Об утверждении комплекса мер, направленных на информирование граждан об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства на 2016 год» Фондом проведен мониторинг официальных сайтов МО Еврейской автономной области на предмет наличия информации о ходе реализации программы капитального ремонта МКД.

В результате мониторинга официальных сайтов администраций муниципальных районов области, а также сайтов сельских/городских поселений, на предмет наличия или отсутствия информации о реализации системы капитального ремонта общего имущества в МКД установлено следующее. На 21-м сайте из 31-го сайта отсутствует актуальная информация о реализации программы капитального ремонта.

В целях оценки работы МО в рамках реализации системы капитального ремонта Фонд разработал методику оценки и предлагает проводить рейтинг МО. Результаты рейтинга будут направляться в правительство Еврейской автономной области для принятия к сведению и анализа.

Также результаты будут публиковаться на сайте Фонда.

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.).

**Проблемы и предложения**

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

1. В феврале 2018 года наступает 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, тыс. 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). Разъяснения Минстроя России прилагаются.

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.

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

1. Проблема качества и несвоевременность исполнения утвержденных краткосрочных муниципальных плановФондом.
2. Фонд является некоммерческой организацией и на административно-хозяйственную деятельность финансируется из областного бюджета, является бюджетополучателем. В соответствии с действующим законодательством получатель бюджетных средств обязан осуществлять закупки на административно-хозяйственную деятельность в рамках требований Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Фонд столкнулся с проблемой получения ЭЦП при регистрации на сайте закупок в федеральном казначействе, так как согласно нормативным актам регистрируемое учреждение должно быть бюджетным, муниципальным, казённым или автономным.
3. Существует серьезная проблема, связанная с отсутствием механизма своевременной актуализации базы данных собственников помещений в МКД. Данная проблема затрудняет работу по учету средств фондов капитального ремонта, претензионную работу с должниками по оплате взносов на капитальный ремонт.

Считаем необходимым разработать правовой механизм взаимодействия Фонда или органа исполнительной власти Еврейской автономной области с Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для организации работы по ежемесячной актуализации полной базы данных собственников помещений в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области.