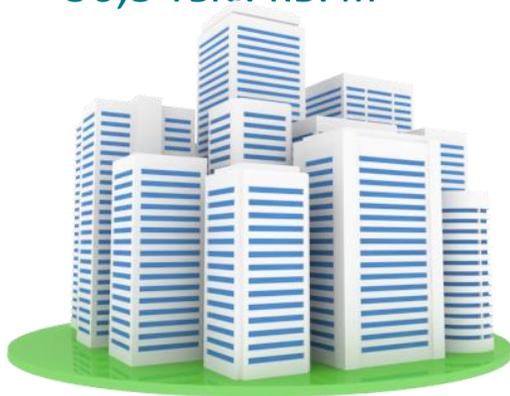


ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ КРАТКОСРОЧНЫХ ПЛАНОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Семинар для представителей
муниципальных образований ЕАО

Проведение конкурсов

26 МКД
36,5 тыс. кв. м



38 конструктивных
элементов



Договоры на изготовление ПСД

По краткосрочному плану 2016г. – 33 МКД
МКД

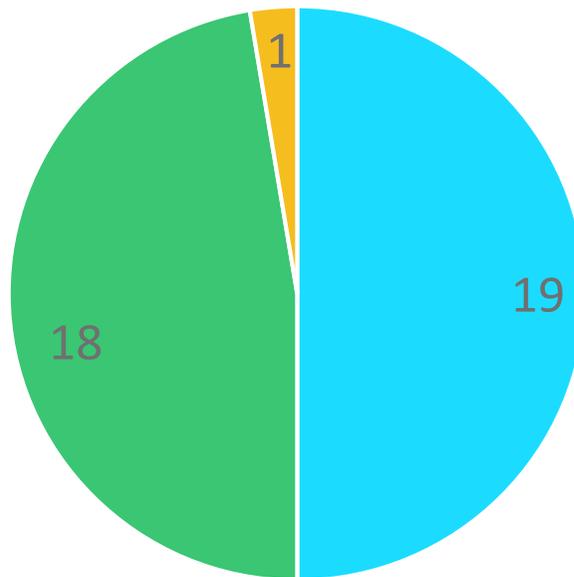
7 договоров на сумму 2 262, 5 тыс. р.

По краткосрочному плану 2017г.- 12

МКД
5 договоров на сумму 1 077,9 тыс. р.

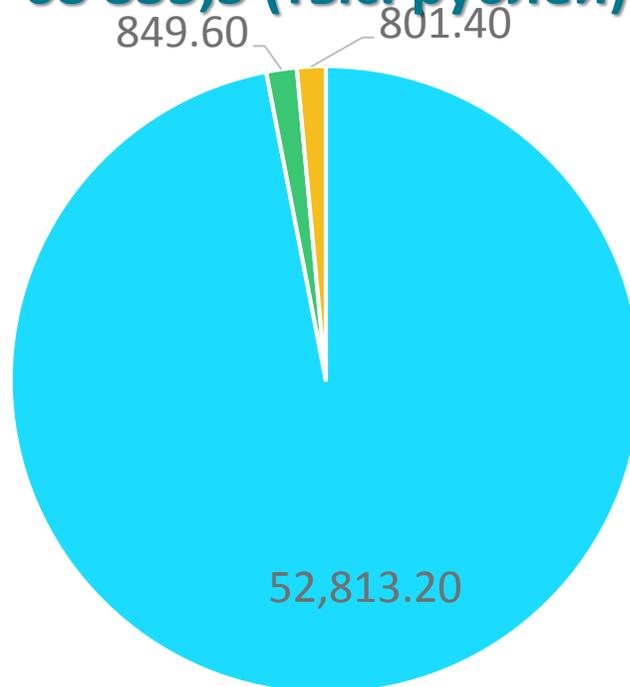
Договоры на выполнение работ по капитальному ремонту
26 МКД на 66 572,9 тыс. рублей (12 договоров)

Виды ремонтов



■ Внутридомовые инженерные сети ■ Крыша ■ Подвал

Стоимость работ по капитальному ремонту 68 835,5 (тыс. рублей)

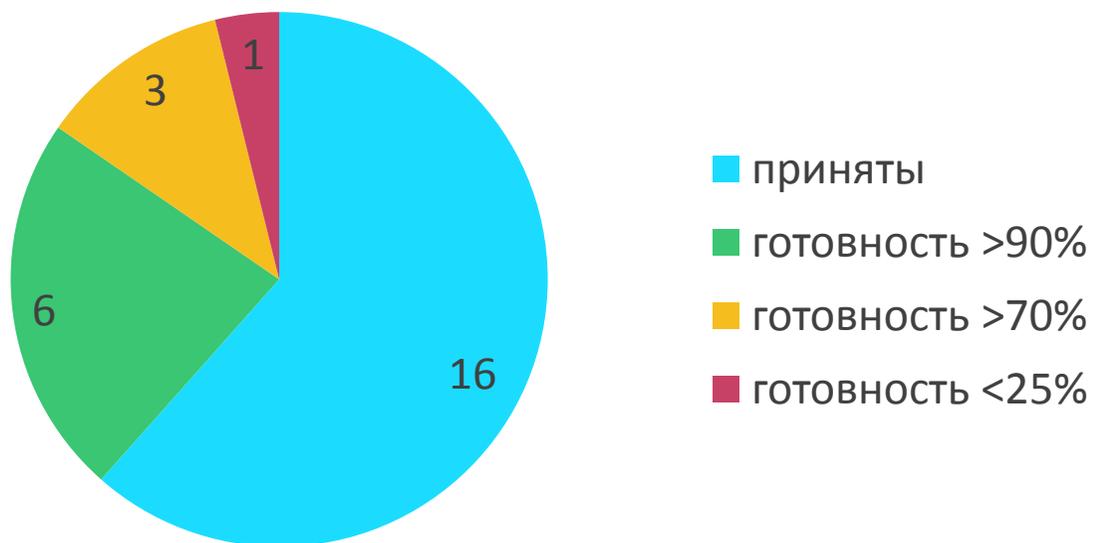


■ средства собственников

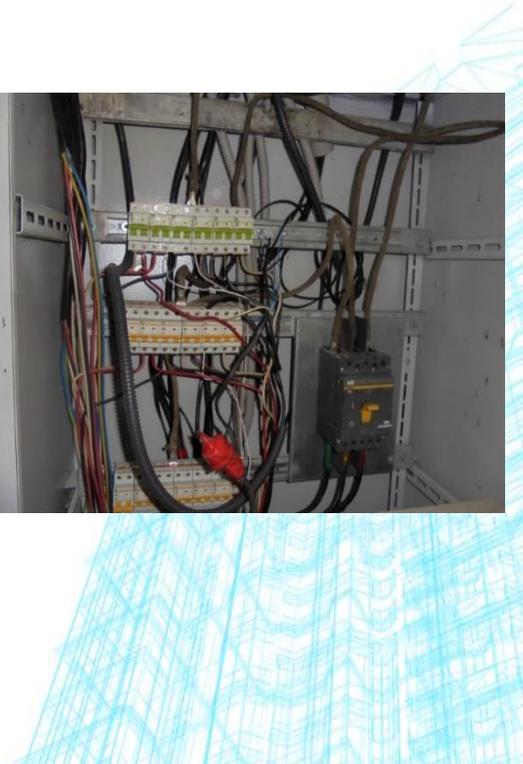
■ средства Фонда

■ средства МО

Информация о фактическом выполнении работ по капитальному ремонту в рамках реализации краткосрочного плана общего имущества МКД на 31.12.2016г.



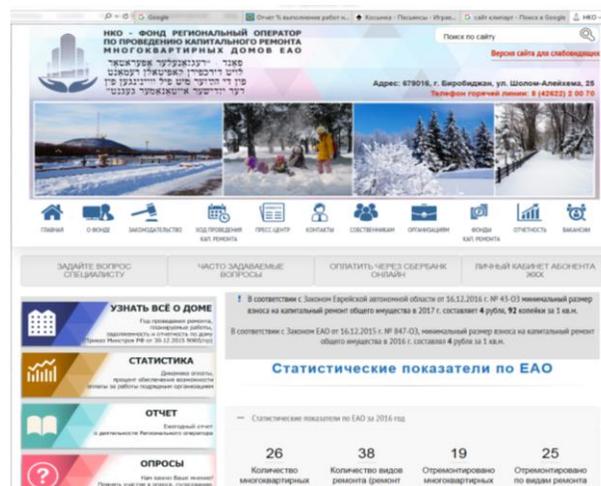
Капитальный ремонт



Информационно-разъяснительная работа с собственниками помещений в МКД



Более 20 собраний с
собственниками
помещений в МКД в
поселениях области



Более 170 публикаций
размещено на сайте
регионального
оператора
www.fkr-eao.ru

12 768 визитов на сайт

Региональная программа капитального ремонта



Нормативный правовой акт, включающий перечень мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и сроки их исполнения, утверждаемый постановлением правительства Еврейской автономной области в целях планирования и организации своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах



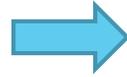
постановление правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп «Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014 - 2043 годы»



закон Еврейской автономной области от 28.06.2013 № 324-ОЗ «О создании системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области»

Этапы формирования региональной программы капитального ремонта

ТСЖ, управляющие организации



Органы местного самоуправления



Управление ЖКХ и энергетики
правительства ЕАО

Формирование проекта региональной программы



Утверждение региональной программы по
проведению капитального ремонта
правительством ЕАО

В региональную программу капитального ремонта
(версия 2017 года) включены 1 097 многоквартирных
домов общей площадью 2 617 тыс. кв. м.



Критерии определения очередности проведения капитального ремонта



(ст. 8 закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области»)

В первоочередном порядке - проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы



Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту

(ст.9 закона ЕАО от 28.06.2013 № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области »)

- 1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- 2. Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
- 3. Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю
- 4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу
- 5. Утепление и (или) ремонт фасада
- 6. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов
- 7. Ремонт фундамента
- 8. Разработка проектной документации и проведение государственной экспертизы в случае необходимости
- 9. Осуществление строительного контроля

Ежегодная актуализация региональной программы капитального ремонта

Жилищным кодексом Российской Федерации и законом Еврейской автономной области от 28.06.2013 № 324-ОЗ предусмотрена **актуализация региональной программы (не реже одного раза в год)**.

В соответствии с Порядком утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденным постановлением правительства ЕАО от 09.09.2014 № 419-пп, **муниципальные краткосрочные планы реализации региональной программы и краткосрочный план реализации региональной программы могут быть актуализированы при условии:**

- выбытия или появления многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из Региональной программы (в Региональную программу) капитального ремонта;
- изменения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу;
- изменения сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу;
- изменения видов и объемов финансовой поддержки;
- при наличии иных оснований, влекущих необходимость внесения изменений в муниципальные краткосрочные планы реализации региональной программы и краткосрочный план реализации региональной программы.

В целом по региональной программе (версия 2017 года)

Региональная программа	Кол-во домов	Общая площадь, м2	Оценочная стоимость, млрд. руб.
	1 097	2 617 580	более 33

Разработка краткосрочных планов

Разработка краткосрочных планов регламентируется следующими нормативными актами:

- постановление правительства ЕАО от 24.09.2013 № 455-пп «Об утверждении порядка утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором)»;
- приказ управления ЖКХ и энергетики правительства ЕАО от 17.09.2014 № 75 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке органами местного самоуправления муниципальных образований Еврейской автономной области краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Этапы формирования краткосрочных планов

I. Разработка проектов краткосрочных планов реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014 - 2043 годы, утвержденной постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп, **органами местного самоуправления муниципальных образований области.**

II. Утверждение краткосрочных муниципальных планов реализации региональной программы.

III. Разработка проекта краткосрочного плана реализации региональной программы.

IV. Утверждение краткосрочного плана реализации региональной программы правительством области.

Краткосрочный план реализации региональной программы разрабатывается сроком на 3 года.

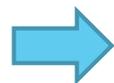
Комиссии ОМСУ

Включение многоквартирных домов в краткосрочный муниципальный план реализации региональной программы принимается на основании решений комиссий, сформированных ОМСУ

В состав комиссий включаются:



представители ОМСУ



представители органа, уполномоченного на осуществление муниципального жилищного контроля



представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах



представители некоммерческой организации - фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области»

Порядок работы комиссии устанавливается ОМСУ.

Формирование краткосрочных планов

Краткосрочные муниципальные планы реализации региональной программы и краткосрочный план реализации региональной программы формируются ОМСУ на основании

- региональной [программы](#),
- информации о многоквартирных домах и их техническом состоянии, поступившей от лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами,
- в отношении многоквартирных домов, сведения о которых не представлены,
 - на основе информации ОМСУ.

Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах не должна превышать размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленный Региональной [программой](#).

Сроки формирование краткосрочных планов

ОМСУ разрабатывают и утверждают краткосрочные муниципальные планы реализации региональной программы:

до **30 мая** года, предшествующего году, в котором планируется проведение капитального ремонта

Утвержденный ОМСУ краткосрочный муниципальный план реализации региональной программы в течение **трех дней** со дня утверждения направляется в Управление ЖКХ и энергетики правительства ЕАО, а также размещается ОМСУ на **официальных сайтах ОМСУ** муниципальных районов и городского округа области официального интернет-портала органов государственной власти области.

Управление ЖКХ и энергетики правительства ЕАО до **1 июля** года, предшествующего году, в котором планируется проведение капитального ремонта, обобщает поступившие от ОМСУ утвержденные краткосрочные муниципальные планы реализации региональной программы и подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы.

Предложения о капитальном ремонте

В целях реализации региональной программы **не менее чем за 6 месяцев до начала проведения капитального ремонта** региональный оператор осуществляет подготовку и направление собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В предложениях указаны:

- перечень работ
- сроки проведения работ
- предварительная стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Решение собственников

Собственники помещений многоквартирного дома в соответствии с ч. 4 ст. 189 ЖК РФ не позднее чем через **3 месяца** с момента получения предложения обязаны рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме с оформлением протокола.

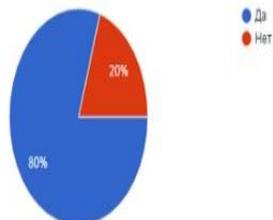
Решением собрания собственников определяется и утверждается:

1. Перечень работ по капитальному ремонту общедомового имущества
2. Смета расходов на проведение капитального ремонт
3. Сроки проведения капитального ремонта общедомового имущества
4. Источники финансирования
5. Лицо, уполномоченное от имени собственников участвовать в контроле за организацией, проведением и приемке выполненных работ по капитальному ремонту, а также подписывать соответствующие акты.

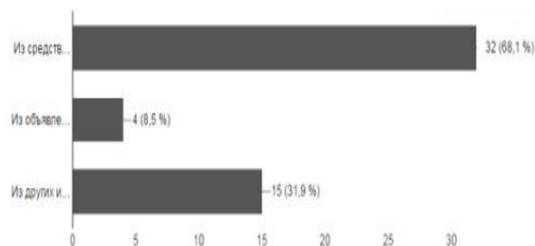
Если решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества МКД не принято, то орган местного самоуправления принимает такое решение в соответствии с **региональной программой и предложениями регионального оператора.**

Результаты опроса для собственников помещений в многоквартирных домах ЕАО, отремонтированных в 2016-м году (08.11.2016 г. - 10.03.2017 г.)

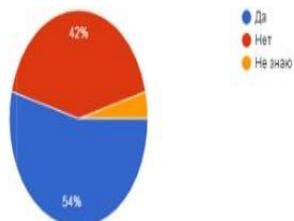
Знаете ли Вы о работе Регоператора? (50 ответов)



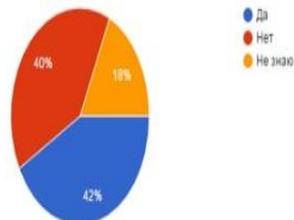
Из какого источника вы знаете о работе Регоператора? (47 ответов)



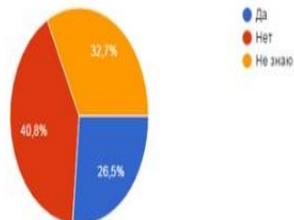
Проводилось ли общее собрание собственников, по обсуждению капремонта, на котором рассматривался перечень работ? (50 ответов)



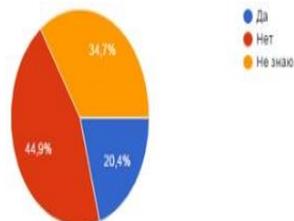
Рассматривался ли на собрании график проведения работ? (50 ответов)



Рассматривалась ли на собрании смета работ? (49 ответов)

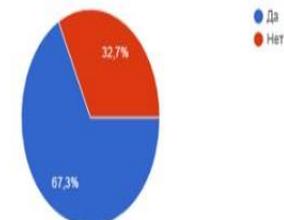


Решался ли на собрании вопрос о выборе представителя от собственников для участия в конкурсной комиссии при выборе подрядной организации? (49 ответов)



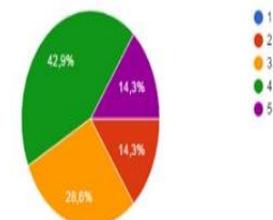
Удовлетворены качеством выполняемых работ в ходе капитального ремонта? (49 ответов)

(49 ответов)



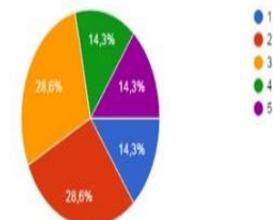
9) Оцените внимание и готовность сотрудников Фонда решать возникающие в ходе ремонта вопросы по шкале от 1 до 5 баллов (7 ответов)

(7 ответов)

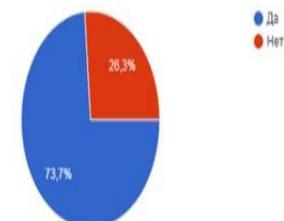


10) Оцените внимание и готовность представителей подрядчика решать возникающие в ходе ремонта вопросы по шкале от 1 до 5 баллов (7 ответов)

(7 ответов)

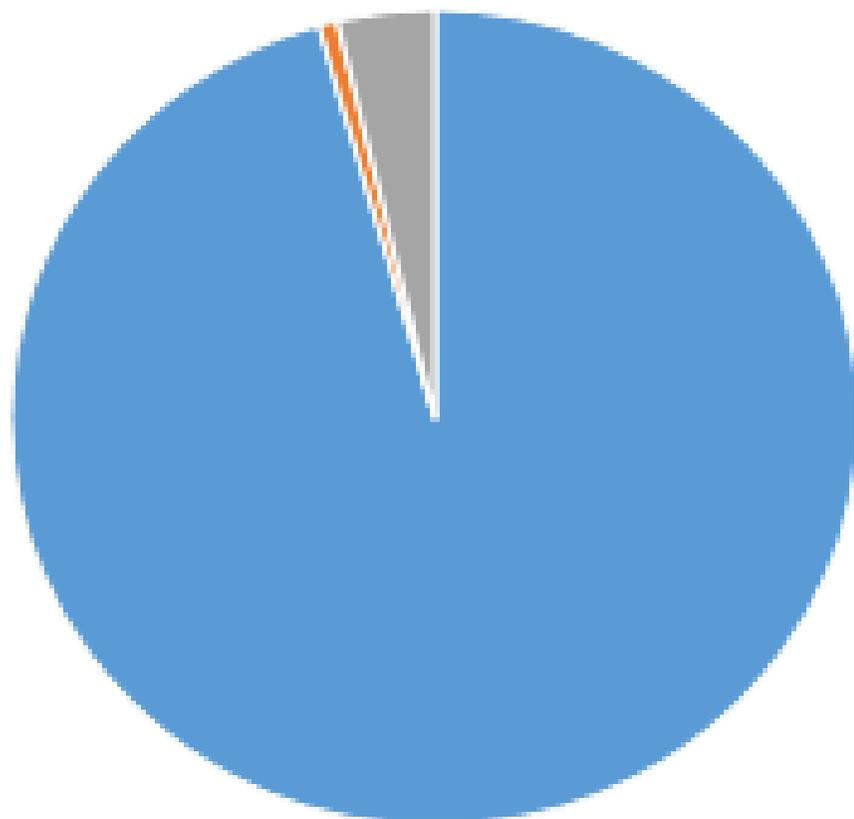


11) Полезна ли действующая система капитального ремонта? (19 ответов)



НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА
ВЗНОСОВ НА
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.
**ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Структура формирования Фонда



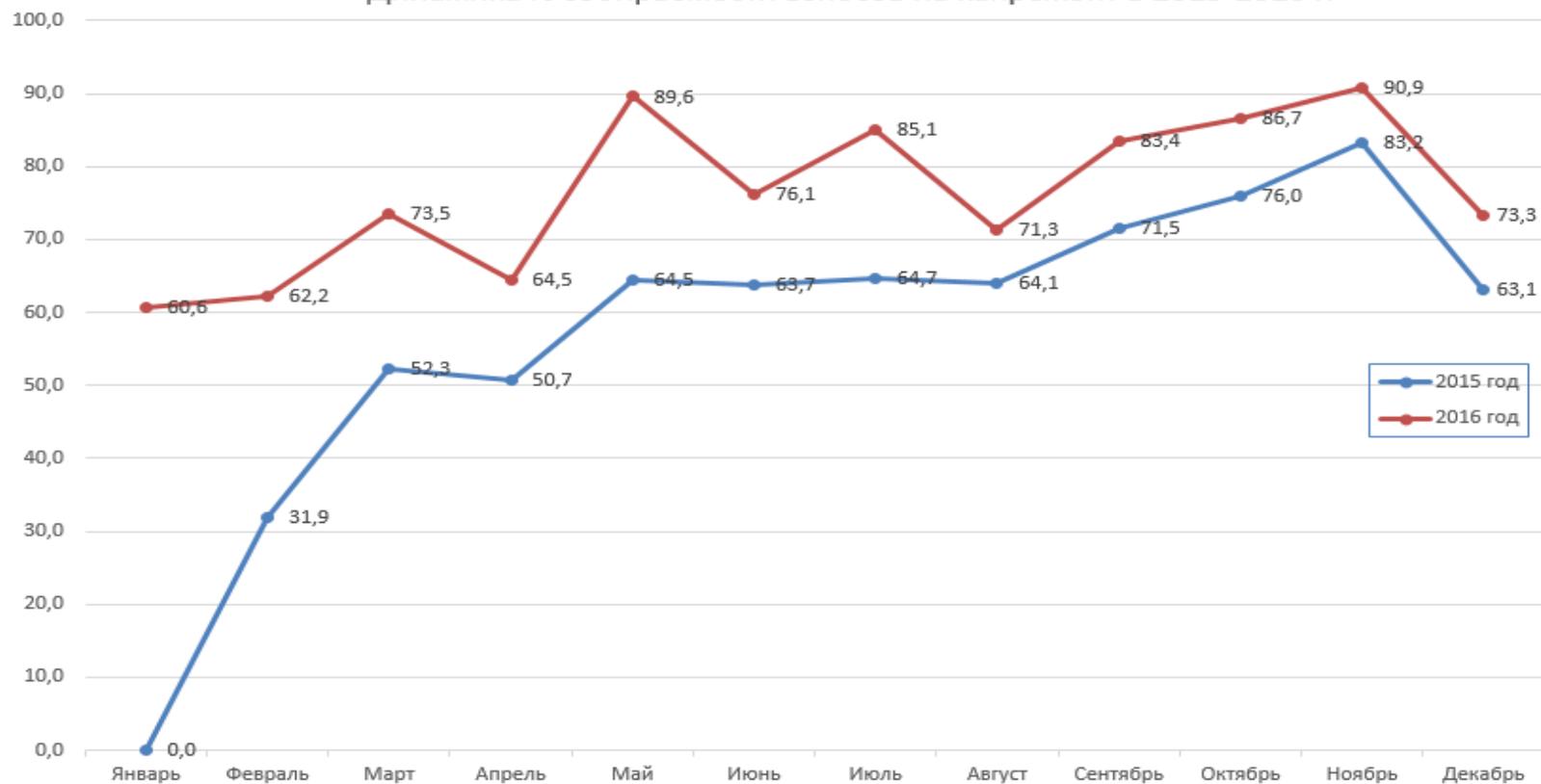
■ Дома на счете РО

■ Спецсчет владелец РО

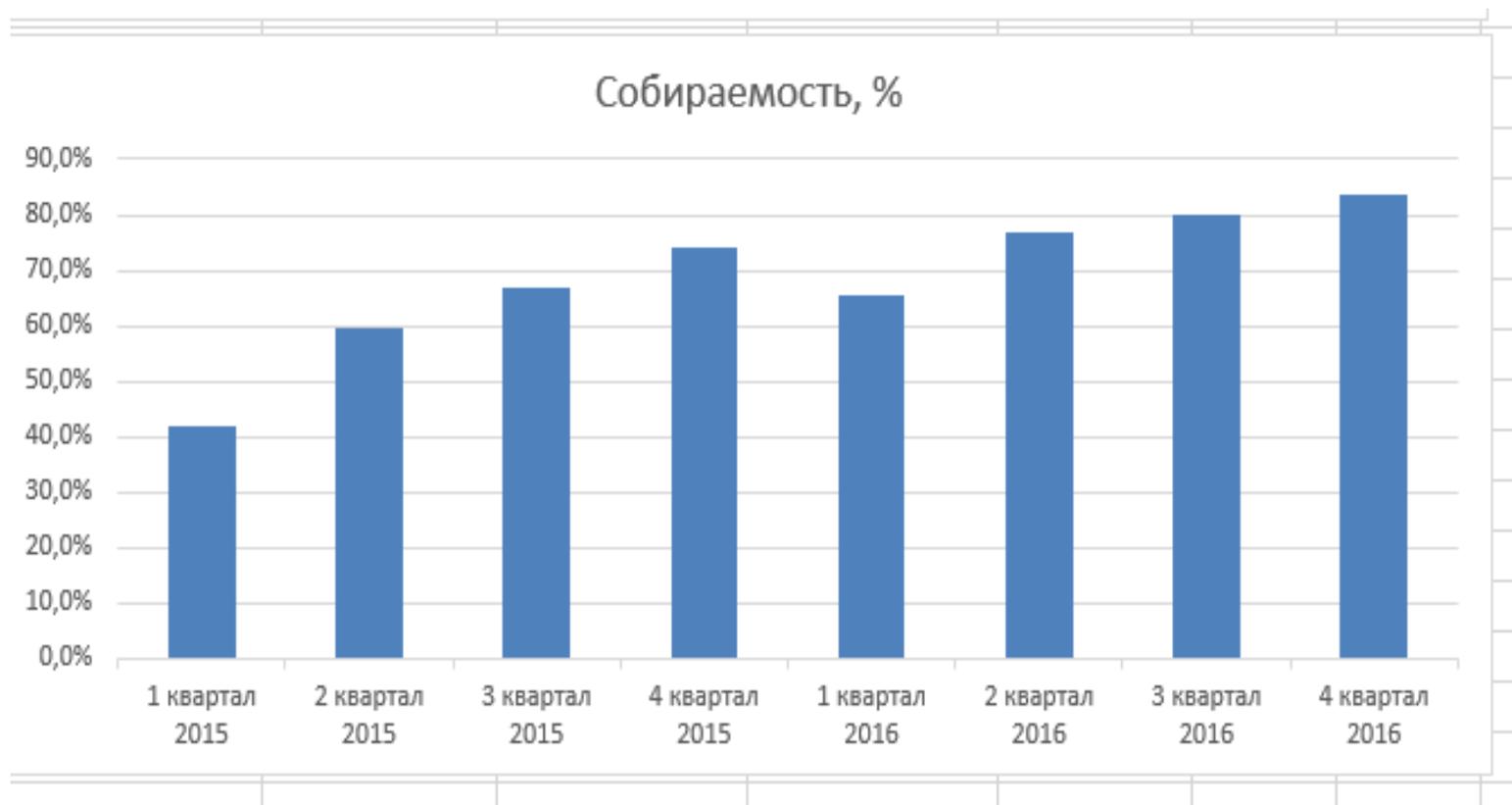
■ Спецсчет ТСЖ, УК

ДИНАМИКА ОПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ 2015-2016 ГГ

Динамика % собираемости взносов на капремонт в 2015-2016 гг



ДИНАМИКА ОПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ



ПРОЦЕНТ СОБИРАЕМОСТИ ПО ВИДАМ СОБСТВЕННОСТИ

Вид собственности	2015-2016гг		%
	Начислено взносов	Оплачено взносов	
Государственная РФ	2 271 391,59	1,937,648.90	85,3
Государственная субъектов РФ	835 912,98	319,571.97	38,23
Муниципальная	20 405 239,79	7,797,219.82	38,21
Частная Граждан	169 146 720,24	124,044,230.33	73,33
Частная ЮЛ	3 253 844,48	1,765,631.31	54,26

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЗНОСАМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА 01.02.2017 ГОД

Вид собственности	Задолженность(тыс.руб)	%
Государственная РФ	333,7	0,6
Государственная субъектов РФ	516,3	0,8
Муниципальная	12608,0	21
Частная Граждан	45102,4	75,1
Частная ЮЛ	1488,2	2,5

ЮРИДИЧЕСКИЕ
ОСНОВАНИЯ ОПЛАТЫ
ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ.
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
ФОНДА.



ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ:

Норма ЖК РФ	Вопрос
ст. 154 ЖК РФ	Капремонт входит в структуру платы за жилое помещение
ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ	Обязанность уплатить пени
ч. 3 ст. 158 ЖК РФ	Обязанность гасить задолженность предыдущего собственника
ст. 169 ЖК РФ	Обязанность оплачивать взносы на капремонт
ч.1 ст. 181 ЖК РФ	Отсутствие договора не означает отсутствие обязанности по оплате взноса

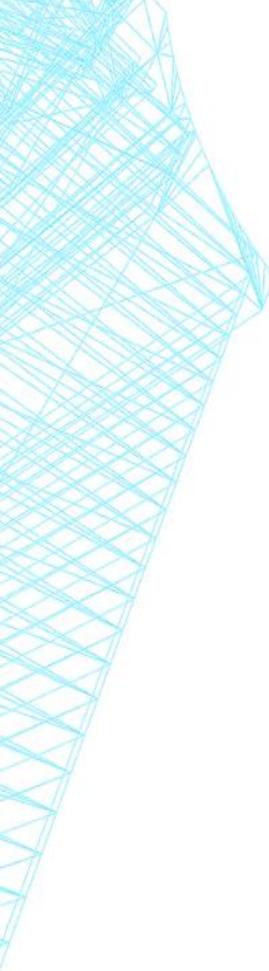
ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ О РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ:

1. Физическому лицу предоставить:

- Документ, подтверждающий право собственности (свидетельство или выписка).
- Паспорт.
- Свидетельство о заключении брака, либо иной документ, подтверждающий смену фамилии.

2. Муниципальному образованию (юридическим лицам).

- Заявление на имя директора Фонда с указанием юридических реквизитов.
- Согласованный акт сверки помещений.



За период с 06.10.2015г. по 28.02.2017г.
заключено **208** соглашений
на сумму **708 841,74** руб.



Собственники погасили в установленный соглашением срок
695 195,57



по 6 соглашениям подали иски в суд на сумму **21 893,92**

Претензионная работа по взысканию задолженности

Уведомления физическим лицам (всего 3361)



→ Что составляет 16,75% от выставленных уведомление

Уведомления юридическим лицам

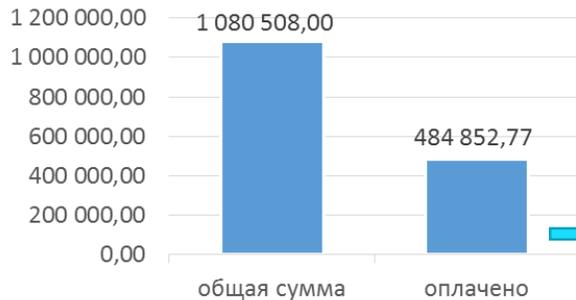
(всего 356)



→ Что составляет 50,25% от выставленных уведомлений

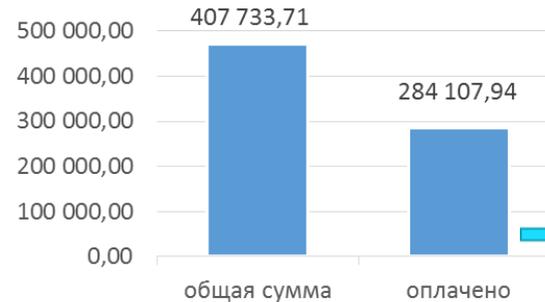
Судебная работа по взысканию задолженности

Иски на муниципальные образования (всего 4)



Что составляет 44,88% от поданных исков

Заявления на физических лиц (всего 39)



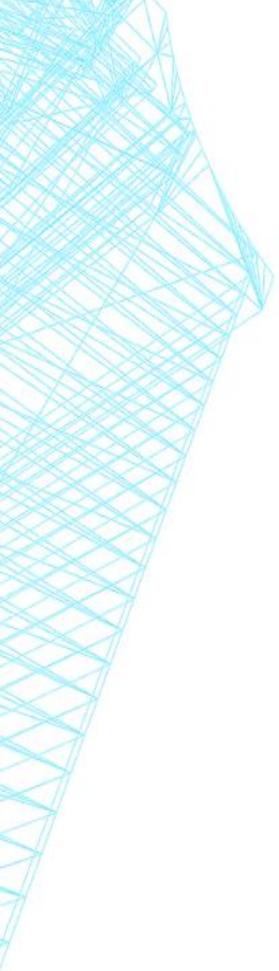
Что составляет 69,68% от поданных заявлений

Иски на юридические лица (всего 4)

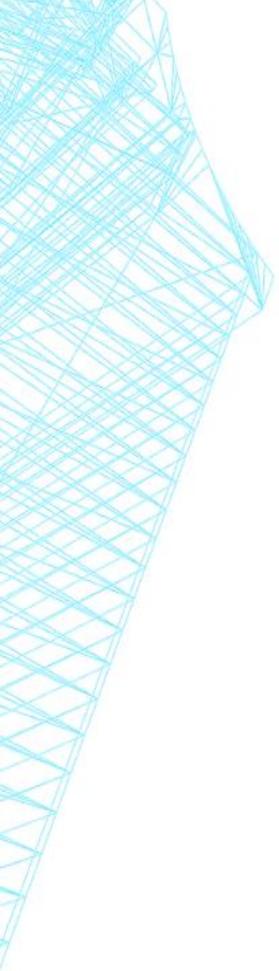


Что составляет 53,89% от поданных исков





**В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ЕАО НЕТ НИ
ОДНОГО ПРОИГРАННОГО ФОНДОМ ДЕЛА
О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ С
СОБСТВЕННИКОВ (ФИЗИЧЕСКИХ,
ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ)!**



**ПРИЗЫВАЕМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ
ПРИНЯТЬ ВСЕ МЕРЫ ДЛЯ
СВОЕВРЕМЕННОГО ИСКЛЮЧЕНИЯ
АВАРИЙНЫХ ДОМОВ ИЗ ПРОГРАММЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА!**

НКО «РОКР»

г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 25.

Тел.: 8 (42622) 2-14-07

www.fkr-eao.ru

