

УТВЕРЖДЕН
решением Попечительского совета
некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Астраханской области»

Протокол заседания
от «01» июня 2015 года
№ 1

Годовой отчет
о деятельности некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области»
за 2014 года

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» (далее- Фонд, региональный оператор) создана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), законом Астраханской области от 24.10.2013 №55/2013-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области» (далее – Закон), постановлением Правительства Астраханской области от 13.12.2013 № 506-П «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области».

Фонд создан в целях формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Астраханской области.

Предметом деятельности Фонда является деятельность, направленная на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области, а также организация мероприятий, направленных на формирование и обеспечение деятельности региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе, обеспечение функционирования механизма взаимодействия при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов между собственниками помещений многоквартирных домов, лицами, осуществляющими управление или обслуживание многоквартирных домов (далее – МКД), их саморегулируемыми организациями и ассоциациями, общественными объединениями, подрядными организациями, органами местного самоуправления, Астраханской областью, кредитными организациями, прочими инвесторами.

В соответствии с действующим законодательством капитальный ремонт общего имущества собственников помещений, проживающих в многоквартирных домах, вне зависимости от выбранного способа управления, с 2014 года осуществляться за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, минимальный размер которого установлен в соответствии с ч. 8.1. ст. 156 Жилищного кодекса, Правительством Астраханской области на 2014, 2015 годы и определяется в размере 4 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в МКД принадлежащего собственнику такого помещения.

Основными функциями Фонда являются:

аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в МКД выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых

формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

заключение договоров с собственниками помещений в МКД, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в соответствии с требованиями ЖК РФ;

организация начисления, сбора и учета взносов, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта МКД, а также реализации иных программ в сфере реформирования жилищно-коммунального хозяйства;

открытие на свое имя счет в кредитной организации, отобранной органами управления регионального оператора, для аккумулирования взносов собственников помещений в МКД, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Плановыми задачами в 2014 году являлись:

- проведение мероприятий по формированию основных фондов (имущества) регионального оператора (мебель, оргтехника, канцтовары и т.п.);
- разработка финансового плана доходов и расходов регионального оператора на 2014 год;
- подготовка сметы административно-хозяйственных расходов на содержание фонда на 2014 год;
- разработка для дальнейшего утверждения Правлением штатного расписания;
- организация структуры фонда, условий и размера оплаты труда сотрудников фонда, внутренних документов, относящихся к деятельности фонда;
- разработка правил внутреннего трудового распорядка фонда, положение о командировках, положение об оплате труда, положение о ненормированном рабочем дне, положение о защите персональных данных сотрудников;

- разработка должностных регламентов сотрудников (права и обязанности сотрудников), набор сотрудников, заключение с ними трудовых договоров;
- формирование предложений в проект постановления Правительства Астраханской области «О реализации Закона Астраханской области от 24.10.2013 №55/2013-ОЗ»;
- формирование внутренней нормативно-правовой базы регионального оператора;
- разработка методических рекомендаций для собственников МКД и информирование населения области по формированию фондов капитального ремонта;
- сбор сведений о квартирах и помещениях находящихся в муниципальной собственности;
- организация собраний с собственниками помещений в МКД расположенных на территории всей Астраханской области с целью информирования населения по вопросам определения способа формирования фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества;
- создание электронной почты и официального сайта фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- разработка предложений по актуализации региональной программы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области на 2015 год;
- разработка календарного плана реализации программы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области на 2014 год;
- квартальный отчет об исполнении финансового плана о поступлении и расходовании средств фонда;
- разработка внутренних документов фонда, определяющих порядок и условия расходования средств бюджета Астраханской области на содержание фонда;
- утверждение внутренних документов фонда, определяющих порядок и условия финансирования, порядок, формы и сроки отчетности об использовании средств;
- отбор на конкурсной основе кредитных организаций для открытия (счетов) счета регионального оператора, через который будут обслуживаться собственники помещений в МКД, а также отбор на конкурсной основе кредитных организаций для открытия специальных счетов, владельцем которых определен региональный оператор;
- заключение договоров с кредитными организациями об открытии и обслуживании вышеназванных счетов;
- формирование базы собственников помещений в МКД;
- определение организации, которая будет производить начисление, сбор, учет взносов на капитальный ремонт, формирование платежных документов для представления собственникам помещений в МКД, вести базу данных по

собственникам помещений в МКД формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;

- разработка предложения о выделении бюджетных ассигнований по направлениям деятельности фонда на 2015 год.

В конце 2013 начале 2014 года правовым отделом Фонда разработаны и утверждены локальные акты регионального оператора, такие как: штатное расписание, организационная структура организации, правила внутреннего трудового распорядка фонда, положение о командировках, положение об оплате труда, положение о ненормированном рабочем дне, положение о защите персональных данных сотрудников, должностные регламенты сотрудников, разработано, одобрено Правлением и утверждено положение о закупках товаров, работ, услуг для нужд регионального оператора.

Продолжается работа по разработке внутренних документов Фонда.

В рамках заключенных соглашений с учредителем Фонда - министерством жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, Фонду:

26.12.2013 был перечислен имущественный взнос в размере 10 940 832,26 рублей;

23.12.2014 был перечислен имущественный взнос в размере 5 000 000,00 рублей;

31.12.2014 был перечислен имущественный взнос в размере 17 000 000,00 рублей.

Расходы за отчетный период составили 16 053 642, 83 рублей.

Размер процентов начисляемых на остаток денежных средств составляет 257 461,61 рублей.

Остаток средств на счете на 01.01.2015 составил – 17 532 344,73 рублей.

Анализ фактического выполнения сметы доходов и расходов за 2013 год, перераспределение статей расходов, не использованных в 2013 году, на 2014 год.

Подготовлена смета доходов и расходов на 2014 год.

Выявление свободных ресурсов с целью получения дополнительного инвестиционного дохода.

Проведены собеседования с кандидатами на работу в организацию и по состоянию на 31 декабря 2014 года фактическая численность Фонда составляет 20 человек. В связи с увеличением объема выполняемых работ, расширением функций и задач, возлагаемых на Фонд производилась оптимизация организационной структуры Фонда, и на конец 2014 года штатная плановая численность Фонда должна была составить 37 сотрудников.

Начиная с января 2014 года региональный оператор проводит разъяснительную работу и информирует население Астраханской области о новой системе организации и проведения капитального ремонта общего имущества в

МКД расположенных на территории Астраханской области, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, об организации собраний и составлении протоколов общего собрания.

Вся информационная работа разбита на 4 блока мероприятий:

1. Проведение собраний;
2. Работа со средствами массовой информации;
3. Подготовка информационно-раздаточного материала;
4. Информирование населения с использованием телекоммуникационной сети «Интернет».

1. За период январь-август 2014 года проведено 62 выездных собрания с жильцами на территории муниципальных районов г. Астрахани и Астраханской области, 15 совещаний, семинаров и круглых столов по указанной теме. Проведено 180 встреч, собраний с жителями МКД по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, по вопросам включения в программу капитального ремонта на 2014-2015.

Информационно-разъяснительная работа проводилась специалистами Фонда с собственниками МКД, общественными объединениями собственников жилья, ТСЖ, ЖК, ЖСК, Советов дома.

2. Периодически директор Фонда выступал в теле-эфирах по поставленной теме.

3. Специалистами Фонда в марте 2014 года подготовлена и выпущена брошюра для собственников помещений в МКД «Капитальный ремонт в многоквартирных домах Астраханской области: вопросы и ответы», содержащая нормативные документы касаемые капитального ремонта, примерные образцы протоколов общих собраний, самые актуальные вопросы по капитальному ремонту и ответы на них, тиражом в 1 000 экземпляров.

Кроме того, подготовлены и размещены на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, на сайте регионального оператора формы документов для проведения общих собраний собственников и типовые формы договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта на счете регионального оператора, разъяснения для собственников помещений в МКД и нанимателей жилого фонда, пошаговые действия при выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В настоящее время разработана и подготовлена к тиражированию брошюра с обновленной нормативной документацией.

4. Информационные материалы, подготовленные министерством жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, региональным оператором и Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в настоящее время размещены на официальном сайте

министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, сайте регионального оператора.

Наиболее эффективным способом информирования и разъяснения считаем проведение собраний, совещаний и семинаров, на которых собственники могут задать все интересующие вопросы и получить ответы «из первых рук».

В целях реализации жилищного законодательства Фондом с января по август 2014 года была начата работа по сбору уведомлений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, расположенных на территории Астраханской области о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, поступающих от имени собственников в Фонд.

Было обработано и внесено в реестр 500 протоколов общих собраний собственников, из которых собственники формируют фонд капитального ремонта:

- на счете регионального оператора – 92 от общего количества поступивших протоколов;

- на специальном счете регионального оператора – 408 от общего количества поступивших протоколов.

За 2014 год только правовым отделом Фонда на 73 письменных обращения собственников помещений в МКД даны ответы. В декабре 2014 года сотрудниками правового отдела Фонда было отвечено более чем на 200 как телефонных так и принимаемых на личном приеме обращений граждан и организаций.

Сотрудниками Фонда принято и проведено консультаций 656 собственников помещений МКД по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта.

Принято, проверено и проанализировано 39 протоколов общего собрания собственников помещений в МКД по участию в краткосрочном плане капитального ремонта 2014-2015.

Проведена работа с 39 уполномоченными лицами от МКД по вопросу наличия проектно-сметной документации на капитальный ремонт МКД.

Проведена работа по анализу полученной проектно-сметной документации, выполнена работа по пересчету сметной документации в новую редакцию 2011 г. с пересчетом в текущие цены по 10 МКД.

В июне-июле 2014 года в соответствии с порядком проведения и условиях конкурса по выбору кредитных организаций, в которых региональный оператор открывает счета, утвержденного постановлением Правительства Астраханской области от 16.05.2014 № 190-П региональным оператором проведены 2 конкурса по отбору кредитных организаций для открытия:

- счета регионального оператора, на котором собственники помещений в многоквартирных домах расположенных на территории Астраханской области, формируют фонды капитального ремонта,

- отдельного банковского счета в целях перечисления средств государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта МКД, организацию проведения капитального ремонта которых осуществляет региональный оператор, по результатам которого победителем конкурса признан ОАО «Сбербанк России»;

- специальных счетов в целях формирования собственниками помещений в МКД расположенных на территории Астраханской области фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор, оставленным вопросом о выборе кредитной организации на усмотрение регионального оператора,

- отдельных банковских счетов, для МКД, участвующих в реализации краткосрочного плана реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014-2043 годы» на 2014 год», утвержденного постановлением министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области 26.05.2014 № 18-п, организацию проведения капитального ремонта которых осуществляет региональный оператор, по результатам которого победителем конкурса признан «Газпромбанк».

Постановлением Правительства Астраханской области от 06.02.2014 №27-П была утверждена региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014-2043 годы» в соответствии с которой с 2014 года будет осуществляться капитальный ремонт МКД, расположенных на территории Астраханской области (далее - региональная программа).

Министерством жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области в целях реализации ст.20.1 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон 185-ФЗ), на основании предложений органов местного самоуправления, муниципальных образований Астраханской области, 26.05.2014 №18-п утвержден краткосрочный план реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014 - 2043 годы» на 2014 год» (далее - краткосрочный план реализации региональной программы), в который вошли МКД, расположенные в г. Астрахань, г. Камызяк, г. Харабали, г. Нариманов, всего 39 МКД.

В соответствии с порядком предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Астраханской области, порядком оплаты услуг и или работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, расположенных на территории Астраханской области, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 15.05.2014 № 179-П (далее – порядок) в июне 2014 года между министерством жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области,

муниципальными образованиями, дома которых вошли в краткосрочную программу реализации региональной программы и региональным оператором заключены соглашения о перечислении средств государственной поддержки, средства областного бюджета, муниципальной поддержке на проведение капитального ремонта в 2014 году вышеуказанных МКД. В рамках указанных соглашений, на отдельный банковский счет, открытый для перечисления указанных средств были перечислены:

- средств государственной поддержки в размере 46 150 330,11 рублей,
- средства бюджета Астраханской области в размере – 20 474 884,94 рублей,
- средства муниципальной поддержки – 28 334 378,75 рублей капитального ремонта МКД, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы.

Указанные средства перечислены на отдельные банковские счета открытые региональным оператором для 39 МКД, участвующих в реализации краткосрочного плана реализации региональной программы. Размер процентов начисляемых на остаток денежных средств, находящихся на указанных счетах составил на конец 2014 года 556 857, 75 рублей.

Данные денежные средства перечисляются подрядным организациям за выполненные работы (услуги) по капитальному ремонту.

В целях исполнения Федерального закона 185-ФЗ и порядка между региональным оператором и уполномоченным на взаимодействие с региональным оператором заключались договоры на взаимодействие по реализации региональной адресной программы в целях проведения капитального ремонта в МКД в г. Астрахани и Астраханской области на 2014 год, финансирование которой осуществляется с участием средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств бюджета Астраханской области, бюджета муниципального образования, средств собственников помещений в МКД в размере не менее чем 15% (пятнадцать) процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта МКД в соответствии с региональной программой.

В соответствии с порядком привлечения региональным оператором на конкурсной основе подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 07.02.2014 №34-П «О реализации Закона Астраханской области от 24.10.2013 №55/2013-ОЗ» региональным оператором в 2014 году проведены конкурсы по отбору подрядных организаций для разработки проектно-сметной документации, осуществления технического надзора, для выполнения работ по капитальному ремонту МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы

В целях реализации краткосрочного плана в 2014 году было проведено:

- 7 конкурсов по привлечению подрядных организаций для выполнения работ (услуг) по изготовлению проектно-сметной документации на капитальный ремонт МКД, расположенный на территории МО «Город Астрахань», МО «Город Нариманов», МО «Город Камызяк», МО «Город Харабали», по итогам которых заключено 30 договоров с проектной организацией, изготовлено 30 альбомов проектно-сметной документации;

- 1 конкурс по отбору организации, осуществляющей стройконтроль за качественным и своевременным выполнением подрядными организациями работ по капитальному ремонту, по итогам конкурса заключено 39 договоров с ГБУ АО «Дирекция энергосбережения и ЖКХ»,

- 17 конкурсов по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту капитальному ремонту общего имущества МКД, по итогам конкурсов заключено 52 договора с строительно-монтажными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту кровли; фасада; лифтов; ремонт внутридомовых инженерных сетей: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения; установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

Заключено 39 договоров с АУ АО «Государственная экспертиза проектов» государственной для проверки и определения достоверности применения расценок в сметной документации.

Совместно с представителями строительного контроля ежедневно проводился контроль за качеством проведения работ по капитальному ремонту.

На сегодняшний день фактически завершены работы в 24 МКД, в настоящее время по данным домам оформляется документация. Работы по капитальному ремонту в МКД близятся к завершению.

В ноябре месяце 2014 года организована работа по начислению, сбору и учету взносов на капитальный ремонт уплачиваемых собственниками помещений в МКД формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, заключен агентский договор с «ЕИРЦ г. Астрахани» на формирование и представление платежных документов, ведение базы данных по собственникам помещений в МКД, начисление, сбор и учет взносов на капитальный ремонт.

В целях реализации жилищного законодательства между региональным оператором и муниципальными образованиями, другими организациями имеющими в собственности помещения, расположенные в МКД, включенных в региональную программу заключаются договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

С 01 ноября 2014 года у собственников помещений в МКД расположенных на территории г. Астрахани и Астраханской области возникла обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, в связи с чем «ЕИРЦ г. Астрахани» были выставлены платежные документы на оплату взноса с размещенным на оборотной стороне публичным договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации капитального ремонта.

На 01 января 2015 года общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора составила 11 514 844, 14 рублей.

Имеется тенденция роста оплаты.

В связи с возложением законом Астраханской области от 29.12.2014 №98/2014-ОЗ на регионального оператора с января 2015 года обязанности по представлению платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений МКД, в случае, если собственники помещений в МКД на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, региональный оператор представляет платежные документы для домов формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого он является.

Основные направления деятельности Фонда на 2015 год

1. Завершение реализации краткосрочного плана региональной программы на 2014-2015 годы:

совместно с ГБУ «Дирекция энергосбережения и ЖКХ» проверка фактических объемов и качества выполняемых работ на МКД;

организация собраний собственников помещений в МКД по вопросам внесения изменений в программу капитального ремонта: замена видов работ; утверждение включаемых и исключаемых работ из локальных сметных расчетов; определение работ, выполняемых за счет образовавшейся экономии денежных средств;

организация совещаний по вопросам проведения капитального ремонта МКД, необходимости и целесообразности проведения отдельных видов работ, составление актов на включаемые и исключаемые виды работ;

в целях своевременного и качественного завершения капитального ремонта, наработки судебной практики в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы проведение претензионной, исковой работы с собственниками помещений по вопросу оплаты средств собственников помещений в МКД, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы в размере не менее чем 15% (пятнадцать) процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта МКД в соответствии с региональной программой; с подрядными организациями, выполняющими работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенных на территории Астраханской области, в случаях нарушения условий договоров при необходимости взыскания неустоек, пени и иных штрафных санкций;

заключение договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта на счете регионального оператора.

- с муниципальными образованиями г. Астрахани и Астраханской области; с собственниками помещений в МКД (физическими лицами); - с индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами являющимися собственниками помещений, расположенных в МКД и др. организациями являющимися собственниками помещений в МКД включенных в региональную программу капитального ремонта, другими учреждениями организациями;

претензионно - исковая работа с неплательщиками (собственниками помещений) в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

2. Реализация краткосрочного плана региональной программы на 2015-2016 годы:

анализ и систематизация перечня МКД, первоочередно нуждающихся в проведении капитального ремонта;

проведение собраний собственников помещений в МКД по вопросам проведения капитального ремонта;

организация и проведение конкурсов по отбору подрядных организаций на изготовление проектно-сметной документации, для выполнения работ по капитальному ремонту.