

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

Протокол заседания
от « 14 » 06 2019 года
№ 1

Годовой отчет
о деятельности некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» за 2018 год

С 2014 года действующим жилищным законодательством капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов (далее - МКД) вне зависимости от выбранного способа управления, осуществляется за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, минимальный размер которого установлен в соответствии с ч. 8.1. ст. 156 Жилищного кодекса РФ, Правительством Астраханской области на 2014, 2015, 2016 годы и определяется в размере 4 рубля, на 2017, 2018 годы - в размере 5 рублей, на 2019 год - в зависимости от наличия в МКД лифтового оборудования, в МКД с лифтами - 7,5, без лифтов - 6 рублей на один квадратный метр общей площади помещения в МКД принадлежащего собственнику такого помещения.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» (далее - Фонд, региональный оператор) создана в целях формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Астраханской области.

Фонд является региональным оператором региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области. Деятельность фонда осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Астраханской области.

Имущество Фонда формируется за счет взносов учредителя, платежей собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, других не запрещенных законом источников.

Средства, полученные Фондом от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов Фонда, не допускается.

Основными функциями Фонда являются:

аккумуляция, учет, осуществление управления денежными средствами, поступающими в фонд от собственников помещений в МКД, расположенных на территории Астраханской области, органов местного самоуправления и из иных источников;

открытие на свое имя счета (счетов) в кредитной организации для аккумуляции взносов собственников помещений в МКД, расположенных на территории Астраханской области, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) фонда;

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

осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД расположенных на территории Астраханской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете фонда;

привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций;

заключение договоров подряда на проведение работ по капитальному ремонту МКД, расположенных на территории Астраханской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете фонда;

финансирование расходов на капитальный ремонт МКД, расположенных на территории Астраханской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда, в пределах средств фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников;

контроль хода выполнения работ, их качества и соответствия заявленной смете, согласование актов выполненных работ;

осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечение создания соответствующих комиссий;

подготовка и направление собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

осуществление взаимодействия с органами государственной власти Астраханской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Астраханской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в МКД, расположенных на территории Астраханской области, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда, путем направления запросов и обращений, а также иными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и Астраханской области;

осуществление взаимодействия с лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД представителем по вопросу согласованию акта приемки выполненных работ и другим вопросам;

участие в установленном порядке в формировании долгосрочной программы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области;

подготовка предложений по принятию и внесению изменений в нормативные правовые акты Астраханской области, регулирующие работу региональной системы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области, подготовка и утверждение внутренних порядков и регламентов по работе фонда и иных документов в соответствии с законодательством Российской Федерации и Астраханской области.

оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта МКД.

Плановыми задачами в 2018 году являлись:

- формирование внутренней нормативно-правовой базы фонда;
- формирование предложений для внесения изменений в Жилищный кодекс РФ, закон 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», иные нормативные правовые акты Астраханской области;
- сбор сведений о квартирах и помещениях расположенных в МКД включенных в региональную программу капитального ремонта;
- организация собраний с собственниками помещений в МКД расположенных на территории всей Астраханской области с целью информирования населения по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества и необходимости уплаты взносов на капитальный ремонт;
- разработка предложений по актуализации региональной программы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области на 2019 год;
- ежемесячный отчет об использовании субсидии, о поступлении и расходовании субсидии;
- проведение электронных аукционов по определению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, для выполнения работ по изготовлению проектной – сметной документации, для выполнения работ по строительному контролю, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы;
- заключение договоров с кредитными организациями об открытии специальных счетов, владельцем которых определен фонд и проведение операций по указанным специальным счетам;
- актуализация базы данных собственников помещений в МКД;
- разработка предложения о выделении бюджетных ассигнований по направлениям деятельности фонда на 2019 год.
- уточнение сметы административно-хозяйственных расходов на содержание фонда на 2019 год;

В рамках заключенных соглашений с учредителем Фонда - министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, Фонду в 2018 году была перечислена субсидия в размере 36 681 750,00 рублей;

Расходы за отчетный период составили 36 597 587,22 рублей.

Остаток средств на счете на 31.12.2018 год составил – 84 162,78 рублей. Данный остаток средств возвращен в бюджет.

Произведен анализ фактического выполнения административно-хозяйственной сметы расходов за 2018 год.

Подготовлена административно-хозяйственная смета расходов на 2019 год.

В 2018 году региональным оператором проведено многочисленное количество встреч, совещаний, семинаров с собственниками помещений в МКД, представителями органов местного самоуправления, общественными объединениями собственников жилья, ТСЖ, ЖК, ЖСК, советов дома, в том числе с выездом в муниципальные образования г. Астрахани и Астраханской области по вопросам разъяснения региональной программы капитального ремонта, организации и проведения капитального ремонта, задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, изменению года ремонта, проведение капитального ремонта и оформление документов по проведенному капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете.

На официальном сайте регионального оператора размещены формы документов для проведения общих собраний собственников, разъяснения для собственников помещений в МКД и нанимателей жилого фонда, пошаговые действия при выборе способа формирования фонда капитального ремонта, права и обязанности собственников помещений и регионального оператора, предложения о проведении капитального ремонта, ежемесячная, ежеквартальная и ежегодная отчетность регионального оператора, информация по банкам и другие сведения.

В целях реализации жилищного законодательства в сфере капитального ремонта региональным оператором в 2018 году предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который запланирован на 2019 год размещались на оборотной стороне платежных документов (квитанциях) от АО «Социальные гарантии», а также на официальном сайте регионального оператора (fond-remont.ru).

Рассмотрено 284 протокола общего собрания собственников помещений в МКД, из них:

- 74 протокола о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора в 2019 году,

- 128 протоколов о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор,

- 17 протоколов о переносе сроков проведения капитального ремонта,

- 65 протоколов об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, из них: 51 протокол об изменении способа формирования фонда со счета регионального оператора на специальный счет, 8 протоколов об изменении способа формирования фонда со специального счета на счет регионального оператора, 6 протоколов о замене владельца специального счета.

За 2018 год сотрудниками Фонда даны письменные ответы на свыше 9 400 обращений граждан, органов местного самоуправления, представителей УК и ТСЖ, на запросы ЦСПН, запросы, требования проверяющих органов, акты реагирования силовых и надзорных структур и др..

Специалистами Фонда также даются ответы на обращения граждан задаваемые на сайте Фонда.

Абонентским сектором отдела бухгалтерского учета и отчетности выдано справок гражданам для оформления субсидий и компенсаций – 4 524, предоставлены рассрочки оплаты взноса на капитальный ремонт - 367, ответы даны на запросы центров социальной помощи населения - 292.

Составление ежемесячных, ежеквартальных отчетов по капитальному ремонту, по информированию граждан, по заключению договоров, по взыскательной работе.

В 2018 году региональным оператором для 74 МКД принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определён региональный оператор открыто 74 специальных счета в банках.

Специалистами Фонда проводится ежедневная работа со специальными счетами, владельцем которых является региональный оператор, которая заключается в следующем:

проверка документов представленных для открытия специальных счетов, для изменения способа формирования фонда, для перечисления средств подрядным организациям за выполненные работы;

представление документов в банки для последующей проверки;

перечисление денежных средств со счета регионального оператора на специальные счета, а также при изменении способа формирования фонда со специальных счетов на счет регионального оператора;

перечисление денежных средств подрядным организациям, выполнявшим работы по капитальному ремонту;

предоставление сведений в соответствии с жилищным законодательством РФ, любому собственнику помещения в МКД о всех операциях совершаемых по специальному счету дома.

За 2018 год даны консультации порядка 12 000 гражданам, обратившимся в Фонд по телефону, по правовым вопросам, по вопросам организации и проведения капитального ремонта, изменения владельца специального счета, задолженности по оплате взноса, субсидиям и др.

Фондом продолжается проводится работа по заключению договоров о порядке уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор с муниципальными образованиями г. Астрахани и Астраханской области, с федеральными органами, юридическими лицами являющимися собственниками помещений в МКД включенных в региональную программу капитального ремонта. В 2018 году заключен 81 договор с юридическими лицами, в том числе федеральными органами, органами исполнительной власти, муниципальными образованиями всего на общую площадь помещений - 697 109,66 кв.м.

В отношении собственников помещений в МКД, не уплачивающих взносы на капитальный ремонт ведется претензионная и исковая работа.

Так, в 2018 году по физическим лицам нарочно доставлено 8 834 претензии, направлено в суд 641 заявление о выдаче судебного приказа на сумму долга 4 750 451,34 рублей, на сумму пени 1 059 205,07 рублей. На счет регионального оператора в 2018 году поступила сумма – 1 758 113 рублей.

В отношении юридических лиц подано 69 претензий на сумму 5 812 554,00 рублей, из них по 36 претензиям в досудебном порядке оплачено - 3 689 457,82 рублей, в суд направлено 22 исковых заявления, из которых 4 иска к органам местного самоуправления на общую сумму долга 7 309 880,65 рублей, из которых на счет регионального оператора поступило 563 754,83 рублей.

Фонд регулярно является объектом проверок надзорных и контролирующих структур. Так, в 2018 году фондом даны ответы на:

- 205 запросов силовых структур, в том числе и прокуратуры;

- 160 запроса службы жилищного надзора, по итогам которых данной службой проведено – 136 проверок;
- 23 представлений прокуратуры.

В отношении фонда также проведены проверки:

- Министерством Финансов Астраханской области – 1;
- Управлением Федерального казначейства Астраханской области – 1;
- Прокуратурой Астраханской области - 3.

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 осуществляется капитальный ремонт МКД, расположенных на территории Астраханской области (далее - региональная программа).

В целях осуществления закупки товаров, работ, услуг для выполнения возложенных функций, региональным оператором используется способ определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), предусмотренных Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

В 2018 году по итогам использования способа определения поставщика путем запроса предложений заключено 84 контракта, для обеспечения текущей деятельности фонда.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 июля 2016 г. N 615 "О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах" региональным оператором в 2018 году проведено 120 электронных аукционов по отбору подрядных организаций для осуществления строительного контроля, для выполнения работ по капитальному ремонту МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2018 год. По итогам проведенных электронных аукционов, в 2018 году заключено 166 договоров с подрядными организациями, в том числе 83 договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в отношении 410 МКД с 463 видами работ, 83 договора с организациями на выполнение работ по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту.

В соответствии с региональной программой на 2018 год капитальный ремонт общего имущества в МКД был запланирован в 414 МКД с 476 видами работ на плановую стоимость в размере 632.0 млн. руб..

За 2018 год проведен капитальный ремонт в 327 МКД по 351 виду работ на общую сумму 488.7 млн. руб.: проведен капитальный ремонт 94 крыши; отремонтировано 76 фасадов; 2 подъезда: в 43 МКД проведены работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения; в 23 МКД проведен капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения; в 29 МКД (30 вид работ) выполнены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения; в 33 МКД произведен ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения; ремонт фундамента – 29 МКД; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу – 12 МКД; ремонт отмостки – 5 МКД; ремонт лифтов в 2 МКД (7 лифтов), установка коллективных (общедомовых) приборов учета – 2 МКД.

По 9 МКД был отказ собственников от проведения работ по капитальному ремонту. Работы по данным МКД будут перенесены на более поздние сроки.

По 78 МКД план 2018 года не был реализован, в том числе:

По 69 МКД сроки выполнения работ были перенесены на первую половину 2019 года (обращения жителей, в связи с наступлением неблагоприятных погодных условий).

По 9 МКД проектно-сметная документация будет выставлена в первой половине 2019 года при формировании графика на 2019 год.

Собираемость взносов на капитальный ремонт за 2018 год составила 84,95 %.

Общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД на счет регионального оператора:

- на 31.12.2014 составляет - 11 514 454,93 рублей;
- за 2015 год - 204 753 482,41 рублей;
- за 2016 год - 251 170 661,23 рублей;
- за 2017 год - 340 711 071,69 рублей;
- за 2018 год - 349 132 485,70 рублей.

На 01 января 2018 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составила – 294 447 207,51 рублей. В 2018 году общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД формирующих фонд капитального ремонта счете регионального оператора составляет 349 132 485,70 рублей (в процентном соотношении от начисленных взносов – 84,95%). Таким образом в течение 2018 года за счет остатка средств на 01.01.2018 и ежемесячно поступающих взносов на капитальный ремонт, выполнены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на сумму 488,7 млн. руб.

На 01 января 2019 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составляет – 54 962 259,99 рублей, из них % начисленные на неснижаемый остаток составили сумму в размере 14 203 969,65 рублей. Данные денежные средства будут использованы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в 2019 году.

В 2018 году общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД формирующими фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор составила 79 351 694,85 рублей, в процентном соотношении – 82,54 %. На 01 января 2019 года общая сумма исходящего остатка на указанных специальных счетах составляет 149 460 200,90 рублей.

На январь 2019 года фонд капитального ремонта в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 23 ноября 2018 г. N 488-П "О внесении изменений в постановление Правительства Астраханской области от 06.02.2014 N 27-П" (далее – постановление) на счете регионального оператора формируют 4 424 МКД.

на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор в соответствии с вышеуказанным постановлением – 389 МКД

на специальных счетах, владельцем которых определены ТСЖ-246, ЖК, ЖСК-17, УК – 79 МКД, а всего 342 МКД.

Согласно региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана реализации данной программы, на 2018 год выполнение работ по капитальному ремонту в МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах планировалось в 228 МКД, из них по состоянию на 31.12.2018 капитальный ремонт выполнен лишь в 168 МКД, из них:

- на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор запланировано выполнение работ по капитальному ремонту в 131 МКД, из которых выполнено в 90 МКД – 113 видов работ на сумму 47 408 817,77 рублей;

- на специальных счетах, владельцами которых определены ТСЖ, УК, ЖК, ЖСК, др. запланировано выполнение работ по капитальному ремонту в 97 МКД по 195 видам работ, из них выполнено в 78 МКД – 103 вида работ на сумму 32 417 633,44 руб.

В 2018 году собственники помещений в 65 МКД приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе:

- собственники помещений в 8 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора;

- собственники помещений в 51 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете.

В 2018 году вступили в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в 78 МКД, в том числе:

- в отношении 70 МКД прекращено формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

- в отношении 8 МКД прекращено формирование фонда капитального ремонта на специальных счетах.

Имеется тенденция изменения способа формирования фонда капитального ремонта, перехода со счета регионального оператора на специальный счет.

Основные направления деятельности Фонда на 2019 год:

- реализация краткосрочного плана региональной программы на 2019 год;

- заключение договоров об оплате взносов на капитальный ремонт: - с муниципальными образованиями г. Астрахани и Астраханской области; - с 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;

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

формирование отдела по работе с дебиторской задолженностью;

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

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

организация и проведение конкурсов по отбору подрядных организаций на изготовление проектно-сметной документации, а также для выполнения работ по капитальному ремонту, на осуществление строительного контроля в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 №615;

подготовка и реализация программы капитального ремонта в части выполнения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования с участием средств государственной поддержки;

организация проведения капитального ремонта общего имущества МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2019 год;

направление предложений собственникам помещений в МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2020 год о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД;

формирование предложений для внесения изменений в закон 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», другие нормативные правовые акты;

повышение уровня информационной открытости.

1. Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань ул. 4-я Черниговская, д. 24, подрядчик - ООО «Аствуд», стройконтроль - ООО «Юнирост».



2. Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Латышева, д. 4, подрядчик - ООО «Стандарт Плюс», стройконтроль - ООО «Профкомстрой».



3. Капитальный ремонт лифтового оборудования многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Звездная, д. 49, корп. 2, подрядчик - ООО ПУ ОАО
Щербинский лифтостроительный завод», стройконтроль - ООО «Юнирост»

