

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

Протокол заседания
от «29» июня 2017 года
№ 1

Годовой отчет
о деятельности некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской
области» за 2016 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 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) создан 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 подрядные организации;

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 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, а также реализации иных программ в сфере реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Плановыми задачами в 2016 году являлись:

- разработка финансового плана доходов и расходов фонда на 2016 год;
- подготовка сметы административно-хозяйственных расходов на содержание фонда на 2016 год;
- 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»;
- разработка для собственников помещений в многоквартирных домах предложений 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;
- 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 2017 год;
- разработка календарного плана реализации программы капитального ремонта МКД, расположенных на территории Астраханской области на 2016 год;
- ежемесячный отчет об использовании субсидии, о поступлении и расходовании субсидии;
- отбор на конкурсной основе подрядных организаций для проведения работ по изготовлению проектно-сметной документации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД, для выполнения работ по капитальному ремонту, для выполнения работ по строительному контролю включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2016 год;
- 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 2016 год.

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

- 04.02.2016 была перечислена субсидия в размере 2 415 700,00 рублей;
- 17.02.2016 была перечислена субсидия в размере 2 417 000,00 рублей;
- 31.03.2016 была перечислена субсидия в размере 2 417 000,00 рублей;
- 25.04.2016 была перечислена субсидия в размере 2 407 000,00 рублей;

02.06.2016 была перечислена субсидия в размере 2 418 000,00 рублей;
07.06.2016 была перечислена субсидия в размере 2 418 000,00 рублей;
18.07.2016 была перечислена субсидия в размере 1 500 000,00 рублей;
30.08.2016 была перечислена субсидия в размере 2 601 000,00 рублей;
26.09.2016 была перечислена субсидия в размере 2 162 000,00 рублей;
29.09.2016 была перечислена субсидия в размере 8 244 300,00 рублей;
07.12.2016 была перечислена субсидия в размере 1 000 000,00 рублей
22.12.2016 была перечислена субсидия в размере 15 000 000,00 рублей
ИТОГО: 45 000 000,00

Расходы за отчетный период составили 49 516 560,09 рублей.

Остаток средств на счете на 31.12.2016 год составил – 4 149 680,57 рублей.

Произведен анализ фактического выполнения сметы доходов и расходов за 2016 год.

Подготовлена смета доходов и расходов на 2017 год.

В 2016 году в целях оптимизации расходов Фонда была проведена процедура сокращения штатной численности Фонда и по состоянию на 31 декабря 2016 года фактическая численность составила 20 человек.

Региональный оператор в 2016 году продолжает начатую в 2014 году разъяснительную работу и информирование населения 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, изменении способа формирования фонда капитального ремонта, замене владельца специального счета, замене кредитной организации, 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. В 2016 году региональным оператором проведено более 200 встреч с собственниками помещений в МКД и представителями органов местного самоуправления, в том числе с выездом в муниципальные образования Астраханской области.

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

2. Периодически директор, заместитель директора Фонда выступали в телеэфирах по поставленной теме. Сняты и показаны видеосюжеты на телеканалах «Астрахань 24», ГТРК «Лотос Астрахань».

3. Подготовлены и размещены на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, на сайте регионального оператора 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.

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 на них ответы.

В целях реализации жилищного законодательства в сфере капитального ремонта региональным оператором в 2016 году вручено предложений о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который запланирован на 2017 год для более 880 МКД с предоставлением примерной формы протокола путем: - размещения на оборотной стороне платежных документов (квитанциях) от ОАО «Социальные гарантии» для оплаты взносов на капитальный ремонт предложений о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, - размещения на официальных сайтах министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (zhkh.astrobl.ru), регионального оператора (fond-remont.ru), - личного вручения предложений и образцов протоколов собственникам при их обращении в Фонд.

Рассмотрено около 700 протоколов общего собрания собственников помещений в МКД: о проведении капитального ремонта, о переносе сроков проведения капитального ремонта, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета, о замене кредитной организации, об определении порядка представления платежных документов для оплаты взносов за капитальный ремонт.

За 2016 год сотрудниками Фонда даны письменные ответы на свыше 4000 обращений граждан, органов местного самоуправления, представителей УК и ТСЖ, на запросы проверяющих органов.

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

Только отделом бухгалтерского учета и отчетности выдано справок гражданам для оформления субсидий и компенсаций - 2627 предоставлены рассрочки оплаты взноса на капитальный ремонт - 415, ответы даны на запросы центров социальной защиты - 1618.

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

В 2016 году региональным оператором для 36 МКД принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определён региональный оператор открыто 36 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 2016 год даны консультации порядка 10 000 гражданам, обратившимся в Фонд по телефону, по правовым вопросам, по вопросам капитального ремонта, изменения владельца специального счета, задолженности по оплате взноса, субсидиям и др.

Правовым отделом Фонда проводится работа по заключению договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения 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 2016 году заключено 66 договоров с юридическими лицами, федеральными органами и муниципальными образованиями.

В настоящее время, с организациями заключившими договоры в 2016 году, перезаключаются договоры на 2017 год, имеются также организации не заключившие договор на 2014 год, в связи с чем с ними планируем проводить исковую работу с целью взыскания долга по оплате взноса за 2014 год.

Правовым отделом фонда продолжается работа по заключению договоров с юридическими лицами, муниципальными образованиями, подведомственными им организациями, по состоянию на 01.01.2017 необходимо заключить порядка 60 договоров.

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

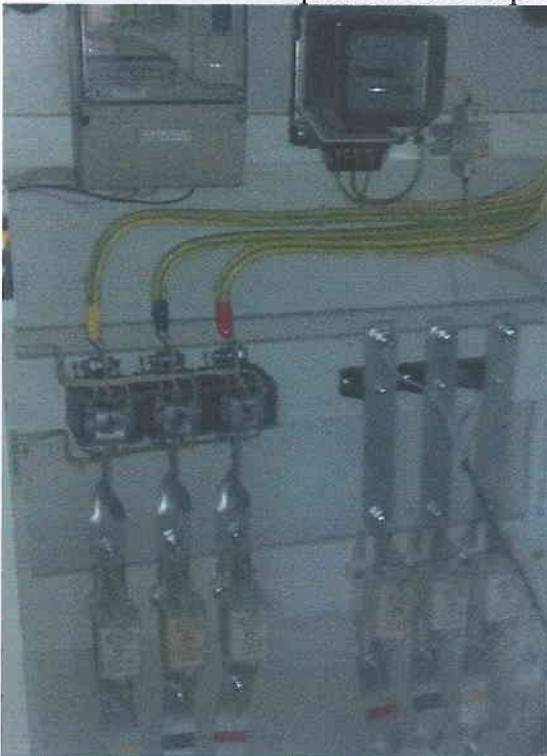
осуществляется капитальный ремонт МКД, расположенных на территории Астраханской области (далее - региональная программа).

В 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 2016 году проведено 174 конкурса по отбору подрядных организаций для разработки проектно-сметной документации, осуществления строительного контроля, для выполнения работ по капитальному ремонту МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2015-2017 годы. По итогам проведенных конкурсов, заключено 3 договора с подрядными организациями на выполнение работ по изготовлению проектной-сметной документации, 151 договор с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, 20 договоров с организациями на выполнение работ по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту.

В соответствии с региональной программой на 2015-2016 годы капитальный ремонт общего имущества в МКД был запланирован в 158 МКД.

За 2016 год проведен капитальный ремонт 76 кровель, заменено 34 лифта, отремонтировано 30 фасадов, в 10 МКД отремонтированы подъезды; в 14 МКД проведены работы по капитальному ремонту теплоснабжения; в 26 МКД проведен капитальный ремонт электроснабжения, в 18 МКД выполнены работы по ремонту водоснабжения, в 19 МКД произведен ремонт водоотведения, ремонт фундамента – 3 МКД, ремонт подвалов – 4 МКД, ремонт отмостки - 18 МКД. установлены общедомовые приборы учета на 1 МКД.

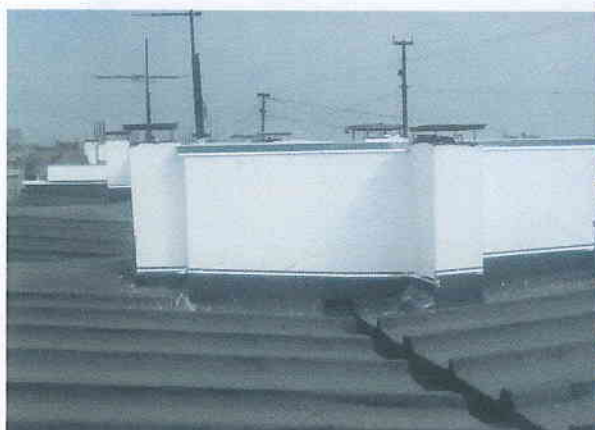
Капитальный ремонт электроснабжения



Капитальный ремонт водоотведения



Капитальный ремонт кровли



Капитальный ремонт лифтов и оборудования



Капитальный ремонт подъездов



Капитальный ремонт фасада



Собираемость взносов на капитальный ремонт за 2016 год составила 74,8%.

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.

В 2016 году общая сумма взносов на капитальный ремонт перечисленных собственниками помещений в МКД формирующих фонд капитального ремонта счете регионального оператора составляет 251 170 661,23 рублей, в процентном соотношении – 74,8%. На 01 января 2017 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составляет - 237 691 952,84 рублей, из них % начисленные на неснижаемый остаток составили сумму в размере 16 531 824,35 рублей.

В 2016 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 52 670 365,4 рублей, в процентном соотношении – 68,36%. На 01 января 2017 года общая сумма исходящего остатка на указанных специальных счетах составляет 92 234 552,52 рублей, из них % начисленные на неснижаемый остаток составили сумму в размере 2 444 783,58 рублей.

Имеется тенденция роста оплаты.

На январь 2017 года фонд капитального ремонта на счете регионального оператора формируют 4592 МКД,

на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор – 373 МКД,

на специальных счетах, владельцем которых определены ТСЖ, ЖК, ЖСК – 309 МКД.

Согласно региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана реализации данной программы, на 2015-2016 годы выполнение работ по капитальному ремонту в МКД формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах планировалось в 236 МКД. Однако, по состоянию на 31.12.2016 капитальный ремонт выполнен лишь в 131 МКД, что составляет 55,5%:

- на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор запланировано выполнение работ по капитальному ремонту в 75 МКД, выполнено в 52 МКД;

- на специальных счетах, владельцами которых определены ТСЖ, УК, ЖСК, др. запланировано выполнение работ по капитальному ремонту в 161 МКД, выполнено в 79 МКД.

В 2016 году собственники помещений в 77 МКД приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе:

- собственники помещений в 5 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора;

- собственники помещений в 72 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете.

В 2016 году вступили в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в 119 МКД, в том числе:

- в отношении 114 МКД прекращено формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

- в отношении 5 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 2017 год

Реализация краткосрочного плана региональной программы на 2017 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;

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

анализ и систематизация перечня МКД, первоочередно 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;

организация проведения капитального ремонта общего имущества МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2017 год;

направление предложений собственникам помещений в МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2017 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 Налоговый кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", 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.