

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

Протокол заседания
от « 29 » 04 2020 года
№ 6



некоммерческая организация
**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Годовой отчет

о деятельности некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» за
2019 год

г. Астрахань

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» (далее – фонд, региональный оператор) создана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", 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». Учредителем регионального оператора является Астраханская область. Предметом деятельности и основной целью создания фонда является деятельность, направленная на своевременное проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Астраханской области

Региональный оператор является – специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Функции и обязанности регионального оператора, предусмотренные Уставом (далее – устав):

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт (далее – взнос), уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете регионального оператора;

- ведение учета средств, поступающих на счет регионального оператора и специальные счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, организация начисления, сбора и учета взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете регионального оператора;

- представление своими силами или силами третьих лиц собственнику помещения в многоквартирном доме платежных документов для уплаты взносов по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, на капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

- 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;

- открытие на свое имя счета, счетов в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным ЖК РФ, для аккумулирования взносов собственников помещений в многоквартирных домах, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- финансирование расходов на капитальный ремонт в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Астраханской области и (или) местного бюджета;

- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;
- привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
- контроль качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.
- осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечение создания соответствующих комиссий в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.
- заключение договоров с собственниками помещений в многоквартирных домах, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.
- осуществление взаимодействия с органами государственной власти Астраханской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Астраханской области, с лицами, уполномоченными собственниками помещений в МКД в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, путем направления запросов и обращений, а также иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации и Астраханской области.
- согласование акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).
- открытие лицевого счёта в территориальном органе Федерального казначейства или министерстве финансов Астраханской области.
- иные полномочия, связанные с организацией и проведением капитального ремонта в соответствии с законодательством Российской Федерации и Астраханской области;
- 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.

Основными нормативно-правовыми актами для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов Астраханской области являются:

- Жилищного Кодекса Российской Федерации утвержденного 29.12.2004 № 188-ФЗ;

- Закона 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»;

- региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014-2043 годы», утверждённой постановлением Правительства Астраханской области от 06.02.2014 №27-П (в редакции от 24.04.2019 № 143-П) (далее – региональная программа);

- краткосрочный план от 09.11.2017 № 42 «О краткосрочном плане реализации региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области, на 2014 - 2043 годы» на 2018 - 2020 годы» утвержденный постановлением министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (далее – краткосрочный план);

По состоянию на январь 2019 года в региональную программу включены 4440 многоквартирных дом, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и 441 многоквартирный дом формирующие фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор.

Выполнение планов капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД) по состоянию на 31.12.2019 года представлена в таблице:

	План 2019 года			Факт 2019 года, с учетом завершения реализации краткосрочных планов прошедших отчетных периодов		
	Кол-во МКД шт.	Кол-во видов работ шт.	Плановая стоимость капитального ремонта млн. руб.	Кол-во МКД шт.	Кол-во видов работ шт.	Сумма капитального ремонта млн. руб.
Проведение капитального ремонта в МКД формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора	312	510	711,63	277	354	461,43
Проведение капитального ремонта в МКД						

формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах регионального оператора	103	472	478,16	97	113	69,43
---	-----	-----	--------	----	-----	-------

Проведение видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на счете и на специальных счетах регионального оператора в 2019 году.

Виды работ	МКД формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора	МКД формирующие фонд капитального ремонта на специальных счетах регионального оператора
Капитальный ремонт кровель	94	15
Капитальный ремонт фасадов	85	5
Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем отопления	37	3
Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	45	14
Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения	28	28
Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	34	6
Капитальный ремонт фундамента	10	4
Капитальный ремонт подвальных помещений	1	1
Капитальный ремонт лифтов и лифтового оборудования	6 МКД (25 лифтов)	-
Установка коллективных (общедомовых) приборов учета	10	7
Ремонт подъездов		27
Разработка проектно-сметной документации		3

Динамика изменения минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов на территории Астраханской области

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
МКД без лифтового оборудования	4	4	4	5	5	6
МКД с лифтовым оборудованием						7,50

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 2019 году проведено 202 электронных аукциона по отбору подрядных организаций для осуществления строительного контроля, для выполнения работ по капитальному ремонту МКД включенных в краткосрочный план реализации региональной программы на 2019 год. По итогам проведенных электронных аукционов, в 2019 году заключено 160 договоров с подрядными организациями, в том числе 72 договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в отношении 380 МКД с 391 видом работ, из них на выполнение работ по капитальному ремонту - 349 МКД с 349 видами работ, выполнение работ по изготовлению проектно-сметной документации - 31 МКД с 42 видами работ; 88 договоров с организациями на выполнение работ по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту.

В 2019 году собственники помещений в 40 МКД приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе:

- собственники помещений в 7 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора;
- собственники помещений в 33 МКД приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете.

В 2019 году вступили в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в 58 МКД, (в том числе по решению органа местного самоуправления) в том числе:

- в отношении 40 МКД прекращено формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- в отношении 18 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.

Собираемость взносов собственниками жилых и не жилых помещений на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

По состоянию на 01 января 2019 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составила – 54 962 259,99 рублей.

Собираемость взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора за 2019 год.

Период	Начислено взносов на капитальный ремонт, млн. рублей	Оплачено взносов на капитальный ремонт, млн. рублей	Собираемость Взносов на капитальный ремонт, %

2019 год	519,2	434,6	83,71
----------	-------	-------	-------

В 2019 году проценты, начисленные на неснижаемый остаток составили сумму в размере 1,5 млн. рублей. Таким образом в течение 2019 года за счет остатка средств на 01.01.2019 и ежемесячно поступающих взносов на капитальный ремонт, выполнены и оплачены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на сумму 451,7 млн. руб.

На 01 января 2020 года общая сумма исходящего остатка на счете регионального оператора составляет – 1 286 402,48 рублей. Данные денежные средства будут использованы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в 2020 году.

Собираемость взносов на капитальный ремонт на специальных счетах регионального оператора за 2019 год.

Период	Начислено взносов на капитальный ремонт, млн. рублей	Оплачено взносов на капитальный ремонт, млн. рублей	Собираемость Взносов на капитальный ремонт, %
2019 год	126,7	108,1	85,3

В 2019 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 108 107 805,10 рублей, в процентном соотношении – 85,3 %. На 01 января 2020 года общая сумма исходящего остатка на указанных специальных счетах составляет 216 978 013,69 рублей.

Финансирование регионального оператора.

В рамках заключенных соглашений с учредителем Фонда - министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, Фонду в 2019 году была перечислена субсидия в размере 41 700 000 рублей;

Расходы за отчетный период составили 39 779 429,64 рублей.

Остаток средств на счете на 31.12.2019 год составил – 1 920 570,36 рублей. Сэкономленный остаток средств возвращен в бюджет Астраханской области.

Подготовлена административно-хозяйственная смета расходов на 2020 год.

Претензионно-исковая работа.

Региональным операторов в период с октября по декабрь 2019 году была реорганизована работа в части претензионно-исковой деятельности, в отношении собственников жилых и не жилых помещений не уплачивающих взносы на капитальный ремонт. Создан отдел претензионно-исковой работы с численность 7 человек.

В адрес юридических лиц в 2019 году направлено досудебных претензий – 106 на сумму 29 051 524,84 руб., из которых на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 429 188,86 руб. Исковых заявлений к юридическим лицам подано в суд — 13 на сумму 2 774 989,63 руб.; по ним и по поданным в 2018 году искам на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 4 008 887,51 руб. В отношении органов местного самоуправления направлено – 14 досудебных

претензий на сумму 16 083 223,74 руб., из которых на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 555 058,29 руб. В суд к органам местного самоуправления подано – 4 иска на сумму 7 757 612,31 руб., по ним в 2019 году денежных средств на счет регионального оператора не поступало, оплата производилась в 2020 году.

В 2019 году в адрес физических лиц направлено - 21 924 досудебных претензии на сумму 202 907 983,58 руб., из которых на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 22 126 283,23 руб. В суд подано 179 заявлений о выдаче судебного приказа на сумму 2 151 456,51 руб., из которых на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 301 974,43 руб. Исковых заявлений к физическим лицам подано в суд — 35 на сумму 391 975,29 руб., из которых на счет регионального оператора поступило денежных средств в размере 113 517,79 руб.

Информационно-разъяснительная деятельность.

Региональным оператором в 2019 году проведены встречи, совещания, семинары с собственниками помещений в МКД, представителями органов местного самоуправления, общественными объединениями собственников жилья, ТСЖ, ЖК, ЖСК, советов дома. Организованы выездные дни работы в муниципальные образования г. Астрахани и Астраханской области по вопросам разъяснения региональной программы капитального ремонта, задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, организации и проведения капитального ремонта, 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 2019 году предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который запланирован на 2020 год размещались на оборотной стороне платежных документов (квитанциях) от АО «Социальные гарантии», а также на официальном сайте регионального оператора (fond-remont.ru.).

Региональным оператором в 2019 году рассмотрено 213 протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, из них:

- 67 протоколов о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД в 2020 году формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора,

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

- 34 протокола о переносе сроков проведения капитального ремонта,

- 40 протоколов об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, из них: 33 протокола об изменении способа формирования фонда со счета

регионального оператора на специальный счет и 7 протоколов об изменении способа формирования фонда со специального счета на счет регионального оператора.

- 6 протоколов о замене владельца специального счета.

Региональным оператором проведена работа по ответам на свыше 40 000 обращений граждан, органами местного самоуправления, представителями управляющих компаний и товариществ – собственников жилья, центром социальной поддержки населения Астраханской области, запросы проверяющих организаций, силовых и надзорных структур посредством почтового сообщения и ответов на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной системе Интернет.

Региональным оператором в период с октября по декабрь 2019 году была реорганизована работа в части деятельности абонентского сектора отдела бухгалтерского учета и отчетности. Создан абонентский отдел.

Абонентским отделом в 2019 году принято 11 252 граждан, заключено 530 соглашений на рассрочку оплаты взноса на капитальный ремонт, выдано справок гражданам для оформления субсидий и компенсаций – 3 392, ответы даны на запросы центров социальной помощи населения - 27 596.

В 2019 году региональным оператором для 36 МКД принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор, в банках открыто 36 специальных счетов.

Региональным оператором 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 2019 году перезаключено 83 договора в том числе заключено дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам с юридическими лицами, в том числе федеральными органами, органами исполнительной власти, муниципальными образованиям.

Мероприятия контролирующих и надзорных органов.

Деятельность регионального оператора регулярно является объектом проверок надзорных и контролирующих структур. В отношении регионального оператора в 2019 году проведено 102 проверки:

- управлением Федерального казначейства Астраханской области – 1 проверка;
- прокуратурой Астраханской области – 4 проверки;
- Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций -1 проверка;
- службой жилищного надзора Астраханской области – 96 выездных проверок.

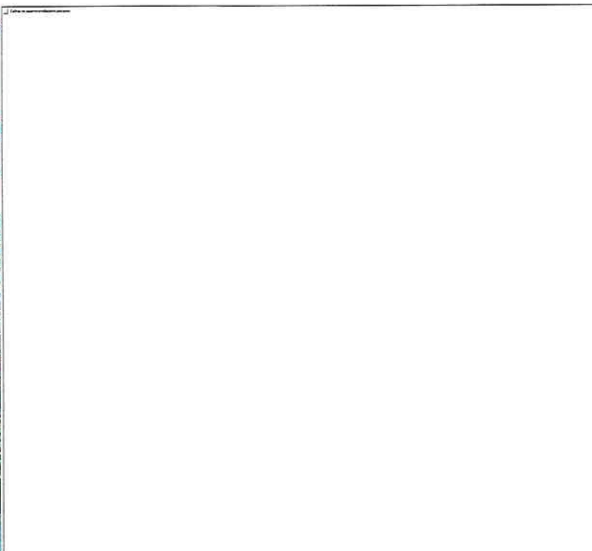
Предоставлены ответы на 543 запроса надзорных органов, в том числе:

- 428 запросов силовых и надзорных структур;
- 115 запросов службы жилищного надзора;

По итогам прокурорского реагирования внесены 10 представлений прокуратуры.

Примеры выполнения работ по капитальному ремонту в 2019 году

1. Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Б. Хмельницкого, 10, подрядчик - ИП Аташов, стройконтроль - ООО "Профкомстрой".



2. Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, пл. Вокзальная, 1а, подрядчик - ООО ПКФ "Строй-Сити", стройконтроль - ООО "Профкомстрой".



3. Капитальный ремонт лифтового оборудования многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Савушкина, 46, подрядчик - ООО "Приволжское Управление ОАО "Щербинский лифтостроительный завод", стройконтроль - ООО "Юнирост".

