

Годовой отчет о деятельности Некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Курганской области» за 2015 год

В 2015 году перед Фондом капитального ремонта стояли задачи:

- организовать проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, областного, местных бюджетов и средств софинансирования собственников;
- организовать работу по формированию плана капитального ремонта на 2016 год;
- обеспечить финансированием планируемые работы по капитальному ремонту в 2016 году за счет взносов на капитальный ремонт;
- обеспечить прозрачность реализации региональной программы капитального ремонта.

Финансирование краткосрочного плана капитального ремонта на 2015 год производится за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, бюджетов Курганской области и муниципальных образований, а также средств собственников.

В рамках реализации указанного плана Фондом капитального ремонта реализованы следующие мероприятия:

- произведен расчет доли софинансирования каждого собственника помещения в 44 многоквартирных домах, открыты специальные счета для аккумулирования средств собственников, подготовлены бланки необходимых документов для собственников, принято и обработано 88 протоколов общих собраний собственников;
- произведено 60 выездов на 44 объекта в 5 муниципальных образованиях Курганской области с целью подготовки технических заданий на разработку проектно-сметной документации, а также произведено 123 выезда на указанные объекты для решения вопросов, возникающих в процессе выполнения работ;
- произведен сбор исходных данных (технические и кадастровые паспорта зданий, кадастровые паспорта земельных участков и др.) в количестве 153 документа, подготовлено 44 технических задания на разработку проектно-сметной документации и 44 технических задания на выполнение работ по капитальному ремонту;
- проведена проверка предъявляемых подрядными организациями документов: смет, актов и справок выполненных работ, всего – 174 документа;
- обеспечено проведение совместных совещаний с представителями подрядных организаций, собственников, инженерной организации и управляющих организаций по вопросам, связанным с проведением работ по капитальному ремонту;
- объявлены, проведены и подведены итоги 3 открытых конкурсов на разработку проектной документации; 24 открытых конкурсов - на выполнение работ по капитальному ремонту; 6 конкурсов – на осуществление строительного контроля.

В 2015 году в отношении 44 домов, включенных в краткосрочный план, составлена необходимая проектная документация. На 01.01.2016 г. по 38 многоквартирным домам региональным оператором заключены договоры с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту, на 18 из которых работы по капитальному ремонту завершены, на 5 - находятся в стадии завершения. Таким образом, выполнен 61% от числа запланированных видов работ. По состоянию на 01.01.2016 г. региональному оператору поступило 30 млн. руб., в том числе 6,5 млн. руб. – из Фонда содействия реформированию ЖКХ, 13,5 млн. руб. – из областного бюджета, 4,5 млн. руб. – из местных бюджетов, 5,5 млн. руб. – от собственников помещений в многоквартирных домах, что составляет только 48% от запланированного объема средств.

Учитывая невозможность обеспечить необходимое качество выполнения работ при отрицательной температуре воздуха в осенне-зимний период, часть многоквартирных домов с плоскими кровлями планируется отремонтировать весной 2016 года при положительной температуре. Это касается 9 многоквартирных домов г. Кургана. Работы по капитальному ремонту скатных крыш будут производиться в зимний период.

В соответствии с краткосрочным планом на 2015 год срок выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов истекает 31 декабря 2016 года, что допускает и Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В рамках формирования и реализации краткосрочного плана на 2016 год Фондом реализованы следующие мероприятия:

- предварительное согласование списков многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту с органами местного самоуправления (путем направления писем и проведения переговоров);

- произведен расчет фондов капитального ремонта многоквартирных домов, подготовлено и направлено 282 предложения о проведении капитального ремонта;

- обработано 120 протоколов общих собраний собственников о рассмотрении предложений регионального оператора, в том числе об изменении предложенных региональным оператором видов работ по капитальному ремонту;

- проведены выездные семинары с жителями 22 муниципальных образований Курганской области и встречи представителями органов местного самоуправления по вопросам реализации региональной программы;

- произведено 30 выездов на 152 объекта в 20 муниципальных образованиях Курганской области для визуального осмотра, документирования и фотофиксации текущего состояния конструктивных элементов, уточнения планируемых видов работ, а также с целью подготовки технических заданий на разработку проектно-сметной документации в отношении многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в 2016 году;

- проведены повторные встречи с представителями органов местного самоуправления в Департаменте строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области по вопросам формирования краткосрочного плана на 2016 год;

- Фондом капитального ремонта произведены расчеты стоимости работ по капитальному ремонту и подготовлен проект краткосрочного плана на 2016 год;

- произведен сбор исходных данных (технические и кадастровые паспорта зданий, кадастровые паспорта земельных участков и др.) в количестве 275 документов, подготовлено 190 технических заданий на разработку проектно-сметной документации и 36 технических заданий на выполнение работ по капитальному ремонту;

- объявлены, проведены и подведены итоги 4 открытых конкурсов на разработку проектной документации; 2 открытых конкурсов - на выполнение работ по капитальному ремонту. В результате на 01.01.2016 г. определены подрядные организации на разработку проектной документации по 161 дому (из 190), на выполнение работ (не требующих проектирования) – по 24 домам (из 36).

В целях обеспечения финансированием работ по капитальному ремонту Фондом капитального ремонта реализованы следующие мероприятия:

- проведена работа по уточнению реестра собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в том числе путем направления 17 235 запросов в Росреестр, а также в результате обработки 2 679 анкет, заполненных в отношении нежилых помещений, анализа полученных данных от управляющих организаций, МУП «Жилищная политика», ТСЖ, органов местного самоуправления, прочих юридических и физических лиц.

- обеспечен рост собираемости взносов на капитальный ремонт от 55% на 1 февраля 2015 года до 82% на 1 января 2016 года. Курганская область занимает 1 место среди субъектов Уральского федерального округа (так, в ЯНАО – 39%, в Челябинской области – 53%, в ХМАО – 69%, в Тюменской области – 74%, Свердловской – 79%). Собираемость взносов на капитальный ремонт составила в среднем по РФ 77%. В Курганской области наибольшая собираемость в Куртамышском и Петуховском районах, городах Кургане и Шадринске (от 83 до 85 %). Менее 50% собираемость в Юргамышском, Целинном, Частоозерском и Притобольном районах. На счет регионального оператора уплачено 399,3 млн.руб. средств фондов капитального ремонта, что обеспечивает финансированием все

работы по капитальному ремонту, включенные в краткосрочный план на 2016 год. Вместе с тем собираемость взносов на капитальный ремонт по объектам муниципальной собственности остается низкой – 26% на 01.01.2016 г. Среди лидеров по оплате – Альменевский, Лебяжьеvский, Звериноголовский, Варгашинский, Шадринский, Мишкинский, Мокроусовский, Белозерский, Сафакулевский, Юргамышский районы, у которых собираемость взносов 100%; замыкают рейтинг муниципальные образования с собираемостью 43% и ниже – Притобольный, Щучанский районы, Шадринск, Курган, Катайский, Половинский районы). Задолженность по оплате взносов у муниципального образования г. Курган на 1 января превышает 10 млн.руб. Ниже средней по области собираемость по объектам областной собственности – 62% на 1 января 2016 г. Собираемость взносов по объектам федеральной собственности к 1 января выросла до 83%.

- применяются меры для повышения собираемости взносов на капитальный ремонт. Учитывая изменения, внесенные в Жилищный кодекс Российской Федерации, региональный оператор, начиная с июля, производит начисление пеней за несвоевременную уплату взносов за весь период просрочки платежа. По состоянию на 01 января 2016 года собственниками помещений в многоквартирных домах уплачено 911 тыс. руб. Также в 2015 году организована претензионно-исковая работа Фонда по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, пени в связи с несвоевременной уплатой таких взносов. Направлено 553 претензии собственникам с требованиями досудебного погашения образовавшейся задолженности. В суды общей юрисдикции направлено 422 исковых заявления о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на сумму 1 305 091 руб. Судами рассмотрено 258 исков, из которых требования по 251 (97%) заявлению удовлетворены в полном объеме, в т ч задолженность оплачена ответчиками добровольно до вынесения решения судом (на общую сумму 733157 руб.). В арбитражные суды в 2015 году направлено 21 исковое заявление на общую сумму 907 075 руб., из них рассмотрено 15 на сумму 780 883 руб. Требования по 14 искам (93%) на общую сумму 755 984 руб. удовлетворены, в том числе задолженность оплачена ответчиками добровольно до вынесения решения судом.

- в 2015 году продолжена работа по заключению с юридическими лицами договоров о перечислении взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Всего заключено 115 договоров о перечислении взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе 39 договоров - с органами государственной власти и местного самоуправления, 56 - с казенными и бюджетными учреждениями, 20 - с иными юридическими лицами.

- средства фондов капитального ремонта со счета регионального оператора размещались на депозитных счетах в кредитных организациях. В соответствии с частью 3 статьи 179 ЖК РФ региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 ЖК РФ. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 ЖК РФ. Таким образом, полученные от размещения средств фондов капитального ремонта доходы (по итогам 2015 года) в размере 8 752 690 руб. региональный оператор направит на цели проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

На 1 января 2016 года в структуре многоквартирных домов, расположенных на территории Курганской области, из 3 800 многоквартирных домов 353 (9%) – формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах ТСЖ, ЖСК, 97 (2%) – на специальных счетах управляющих организаций и 111 (3%) – на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор. Более 3200 многоквартирных домов формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. На 1 января 2015 года из 3 892 многоквартирных домов собственники помещений в 351 приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах ТСЖ, ЖСК; 249 – на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор; собственники помещений в 3 290 формировали фонды капитального ремонта на счете

регионального оператора. Таким образом, в 2015 году (учитывая, что в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации управляющая организация с 1 января 2015 года наделена правом быть владельцем специального счета) наблюдалась тенденция к смене владельца специальных счетов с регионального оператора на управляющую организацию.

На 1 января 2016 года остатки средств на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, составили 18 936 658 рублей. В 2015 году операций по списанию средств со специальных счетов в счет оплаты работ (услуг) по капитальному ремонту многоквартирных домов региональным оператором не осуществлялось.

В течение 2015 года региональным оператором принято 69 легитимных протокола общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о смене способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе 33 – со специальных счетов на счет регионального оператора, 36 – со счета регионального оператора на специальные счета.

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, самостоятельно обеспечивают печать и доставку платежных документов, на регионального оператора указанная функция не возложена. В целях содействия собственникам в обеспечении своевременной уплаты взносов, фондом на официальном сайте www.fkr45.ru реализована возможность печати образца квитанции для оплаты взноса на капитальный ремонт на специальные счета, открытые региональным оператором (по каждому многоквартирному дому). Кроме этого, в целях осуществления контроля за формированием фонда капитального ремонта со стороны собственников в случае оплаты взноса на капитальный ремонт по заполненной квитанции, образец которой размещен на сайте фонда, региональный оператор по запросу предоставляет уполномоченному от собственников лицу справку о поступлениях по счету за определенный период с указанием помещений, за которые вносилась плата.

Во исполнение положений Жилищного кодекса РФ, закрепляющего механизм изменения способа формирования фонда капитального ремонта (со специального счета на счет регионального оператора) в случае если задолженность собственников помещений в многоквартирном доме по взносам на капитальный ремонт превышает 50%, региональный оператор на основании соответствующего письма Государственной жилищной инспекции Курганской области в августе направил собственникам 113 многоквартирных домов уведомление о необходимости погасить задолженность в течение 5 месяцев. В ноябре 2015 года Фонд капитального ремонта направил собственникам помещений в 58 многоквартирных домах, не погасившим задолженность по взносам на капитальный ремонт на 1 ноября, а также соответствующим управляющим организациям письма о необходимости организовать проведение общих собраний собственников помещений в домах в целях принятия решения о порядке погашения образовавшейся задолженности.

В рамках обеспечения прозрачности реализации региональной программы капитального ремонта фондом ведется активная работа по повышению информированности граждан по вопросам организации проведения капитального ремонта:

1) проведено 15 пресс-конференций в целях информирования собственников помещений в многоквартирных домах об особенностях уплаты взносов на капитальный ремонт, организации проведения капитального ремонта и изменениях в жилищном законодательстве Российской Федерации, участие представителей фонда в съемках тематических теле- и радиопередач;

2) представителями регионального оператора проведено 29 выездных семинаров для собственников в муниципальных образованиях Курганской области, в том числе в г. Кургане;

3) информации для собственников дважды размещалась в Едином информационном листе;

4) обеспечение консультирования собственников специалистами Общественной приемной регионального оператора, а также по телефону «горячей линии». В 2015 году

количество очных обращений составило 3 251, по телефону «горячей линии» принято 15 304 звонка.

5) на сайте регионального оператора реализована возможность узнать объем собранных средств по взносу на капитальный ремонт, задолженность по взносу в целом по дому, предусмотренные виды работ по капитальному ремонту и сроки их проведения (в том числе объем собранных средств – в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах регионального оператора); также на сайте фонда функционирует «Личный кабинет», в котором каждый плательщик может узнать начисленную в отношении помещения сумму взноса на капитальный ремонт и задолженность по уплате взноса.

В 2015 году в отношении Фонда капитального ремонта были проведены следующие проверки и контрольные действия:

- выездной мониторинг реализации региональной программы капитального ремонта, проведенный Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в период с 16 по 20 февраля 2015 года.

- обследование соблюдения законодательства Российской Федерации при использовании средств, полученных в 2014 году в качестве государственной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, проведенное на основании приказа руководителя ТУ Росфиннадзора Курганской области от 25.03.2015г. №28.

- проведен аудит бухгалтерской отчетности за 2014 год ООО «Аудиторская фирма-Лидер», выдано аудиторское заключение от 22.04.2015 г. о достоверности бухгалтерской отчетности Некоммерческой организации "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Курганской области" по итогам деятельности за период с 01.12.2013 г. по 31.12.2014 г.

- проведена выездная проверка на основании приказа руководителя ТУ Росфиннадзора в Курганской области № 80 от 21.07.2015г. по теме «Проверка соблюдения законодательства Российской Федерации при использовании средств, полученных в 2014 году в качестве государственной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. Контрольные действия окончены 13.08.2015 г.

- на основании приказа Финансового управления Курганской области от 01.12.2015г. №104 «О назначении контрольного мероприятия» проведена выездная проверка соблюдения бюджетного законодательства Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов, регулирующих бюджетные правоотношения, при использовании средств и субсидий, выделенных из областного бюджета на формирование имущества регионального оператора за 2014 год. Период проведения проверки с 03.12.2015 г. по 09.12.2015 г.

За 2015 количество входящей корреспонденции, поступившей в Фонд капитального ремонта, составило 4486 писем, из которых 1321 – письменные обращения граждан. Количество исходящей корреспонденции составило 4883 письма. Поступило 14 заявлений собственников помещений в многоквартирных домах о проведении зачета стоимости ранее выполненных работ (оказанных услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. По результатам их рассмотрения подготовлено 14 проектов решений.

Таким образом, Фонд капитального ремонта, действуя в соответствии с жилищным законодательством, осуществляет возложенные на него функции, продолжая при этом работу по реализации мероприятий, повышающих информированность граждан по вопросам организации проведения капитального ремонта.