



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»
(НО «ФКР»)**

443013 г. Самара, ул. Дачная, д. 24

Тел. (846) 212-02-27

Е-mail: fkrso@fkrso.ru

ОГРН 1136300002365, ОКПО 20637981

ИНН 6315990666, КПП 631501001

д.в. сл. 2015 № *ФКР - 08464*

На № 117 от 15.10.2015

Исполнительному директору
Ассоциации «Совет
муниципальных образований
Самарской области»

Д.В. Славецкому

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

В ответ на письмо Ассоциации «Совет муниципальных образований Самарской области» № 117 от 15.10.2015, Некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» (далее – НО «ФКР») выражает заинтересованность в проведении совместного с министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, а также Ассоциацией «Совета муниципальных образований Самарской области» (далее – Ассоциация) совещания.

По вопросам и предложениям, поступившим от Ассоциации, направляем следующую информацию.

1. По вопросу об уровне собираемости взносов на капитальный ремонт.

В настоящее время НО «ФКР» ведется активная работа в средствах массовой информации, направленная на повышение уровня информированности населения о деятельности НО «ФКР», в том числе о проведенных ремонтах, о порядке принятия собственниками жилых помещений решений о проведении капитального ремонта, о порядке и способах оплаты взносов на капитальный ремонт.

На платежных документах размещается информация о видах работ, проводимых в рамках капитального ремонта, о размере минимального взноса, контактная информация.

Также ведется работа по разработке и внедрению на сайте НО «ФКР» раздела «Личный кабинет», который позволит каждому собственнику по его личному счету получить информацию о задолженности и поступлению платежей.

Кроме того, в октябре текущего года была начата претензионно-исковая работа в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, имеющих задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт.

2. По вопросу отсутствия налаженного информационного обмена о принятых платежах между банками и НО «ФКР».

На данный момент НО «ФКР» заключены договоры на оказание услуг, связанных с переводом денежных средств физических лиц без комиссии, со следующими кредитными организациями: ОАО «Межтопэнергобанк», ЗАО КБ «Земский банк», ОАО КБ «Солидарность», ООО «Ипозембанк», ОАО «Сбербанк России», ЗАО «Национальные кредитные карточки», АККСБ «КС Банк», а так же ФГУП «Почта России» и МУП г.о. Чапаевск «ГРЦ».

Обмен информацией с вышеупомянутыми организациями осуществляется еженедельно путем передачи реестров платежей. Ежемесячно при выставлении платежных документов НО «ФКР» информирует собственников помещений в многоквартирных домах о том, что долг по взносам на капитальный ремонт указывается по состоянию на 11 число месяца, а так же, что платежи, совершенные после 11 числа, учитываются в следующем расчетном периоде.

Вместе с тем в связи с переходом ОАО «Сбербанк России» на новый программный продукт реестры произведенных оплат, совершенных собственниками в сентябре-октябре 2015 г., предоставленные в адрес НО «ФКР», содержат информацию об оплатах не в полном объеме.

В настоящее время НО «ФКР» совместно с ОАО «Сбербанк России» ведется активная работа по устранению указанных недочетов. После выверки реестров все платежи будут отражены в последующих платежных документах.

3. По вопросу обеспечения открытости и прозрачности собираемости платежей и информационного наполнения сайта НО «ФКР».

Актуальная информация о деятельности НО «ФКР» находится в открытом доступе на официальном сайте - www.КАПРЕМОНТ-САМАРА.РФ. В настоящее время ведется активная работа по доработке сайта, так на сегодняшний момент ведется активная работа по размещению актуальной информации о приемке выполненных работ, о ходе претензионно-исковой работы, размещена информация о порядке и графике приема собственников (в

том числе профильными заместителями генерального директора), добавлена опция, позволяющая проводить оплату взносов на капитальный ремонт через сайт НО «ФКР».

В разделе «Собственникам» можно найти информацию о виде работ и сроках проведения капитального ремонта по конкретному адресу, а также получить информацию о завершенных работах, в том числе ознакомиться с реестром заключенных договоров, извещениями о проведении конкурсов. Также в указанном разделе можно задать вопрос специалистам НО «ФКР».

В соответствии со ст. 38 Закона Самарской области к полномочиям Попечительского совета относится утверждение годового отчета НО «ФКР». После официального утверждения годового отчета он публикуется на сайте.

4. По вопросу несвоевременного выставления платежных документов.

В целях повышения качества доставки платежных документов, НО «ФКР» в июле 2015 года заключены договоры со специализированными организациями.

Начиная с августа 2015 года, НО «ФКР» самостоятельно формирует платежные документы и организует их доставку в срок, не позднее 5-го числа, следующего за отчетным месяцем.

О случаях возникновения задержек при доставке платежных документов НО «ФКР» просит сообщать в пункты приема граждан, располагающиеся на территории муниципальных образований, либо в отдел начисления и учета платежей Абонентской службы НО «ФКР», расположенный по адресу: г. Самара, ул. Дачная, д.24

5. По вопросу непредоставления ответов на письма и запросы органов местного самоуправления.

С января по октябрь 2015 года в адрес Фонда поступило более 4000 письменных обращений от собственников МКД, управляющих компаний и подрядных организаций, запросов от органов местного самоуправления, запросов и требований контролирующих и надзорных органов, органов исполнительной и законодательной власти. Вся входящая корреспонденция отрабатывается и ответы предоставляются в установленные действующим законодательством сроки.

6. По вопросу поступления жалоб в органы местного самоуправления со стороны жителей, на телефонные звонки которых не отвечают по горячей линии Фонда.

В 2015 году продолжает работу «Единая информационно-справочная служба» с выделенным номером телефона, бесплатным для жителей Самарской области, оказывающая консультации как по вопросам начисления взносов на капитальный ремонт и выставления платежных квитанций, так и по вопросам проведения ремонтных работ в МКД. За 9 месяцев на «Единую информационно-справочную службу» поступило 25 000 звонков по вопросам капитального ремонта, оплаты взносов на капитальный ремонт, доставки платежных документов. Необходимо отметить, что ежедневно на телефон Единой справочной службы поступает до 9500 входящих звонков, поэтому время ожидания вызова может быть продолжительным. В настоящее время НО «ФКР» проводится работа по выделению дополнительных специалистов для ответов на звонки собственников.

7. По вопросу отсутствия эффективного контроля за ходом выполнения работ по капитальному ремонту.

Контроль за ходом выполнения работ осуществляется силами инженеров технического надзора службы заказчика Фонда в соответствии с подписанным календарным графиком производства работ, приложенным к договору. Инженер технического надзора при первом выезде на объект знакомит уполномоченного представителя по дому с представителем подрядной организации, выполняющей капитальный ремонт.

Также стоит отметить, что в настоящее время НО «ФКР» усилена претензионная работа в отношении подрядных организаций, нарушивших условия договора на выполнение работ по капитальному ремонту. Совместно с министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области ведется работа по разработке механизма формирования реестра недобросовестных подрядных организаций, что позволило бы отстранить от участия в конкурсных процедурах подрядные организации, которые ранее отрицательно проявили себя при проведении работ по капитальному ремонту.

8. По вопросу учета сезонного характера работ при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

В 2015 году момент начала проведения конкурсных процедур во многом зависел от оперативности рассмотрения собственниками МКД предложений НО «ФКР» о проведении капитального ремонта и передачи протоколов общего собрания в адрес Фонда.

Согласно статье 22 ФЗ 60 ГД, проведение капитального ремонта общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, для проведения торгов по капитальному ремонту МКД, необходимо наличие протокола общего собрания собственников о согласовании вида и стоимости работ по капитальному ремонту. Согласно п.4.1 Главы 4 проведение конкурса осуществляется не ранее, чем через 30 календарных дней со дня опубликования извещения о его проведении. Таким образом, с момента поступления в НО «ФКР» протокола общего собрания собственников о проведении капитального ремонта МКД до момента подведения итогов конкурсных процедур проходит не менее одного месяца.

Вместе с тем, собственниками ряда МКД предложение о проведении капитального ремонта в установленный законом срок не было рассмотрено и решение о проведении капитального ремонта принималось органом местного самоуправления. В таких случаях срок согласования предложений о капитальном ремонте составил более трех месяцев.

9. По вопросу неуведомления подрядными организациями администраций муниципальных образований о начале проведения работ по капитальному ремонту.

Замечания по данному вопросу были учтены НО «ФКР» и в договоры на проведение капитального ремонта МКД, заключаемые начиная с ноября 2015 года, включено требование, согласно которому в течении 10 (десяти) календарных дней после подписания Договора Подрядчик обязан предоставить информацию о заключении договора (дата, № договора, перечень адресов с указанием видов работ, наименование и адрес подрядной организации, контактные данные ответственного лица) в адрес органов местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых расположены данные многоквартирные дома, с приложением календарного графика выполнения работ.

10. По вопросу несвоевременного предоставления НО «ФКР» сведений (отчетов) о ходе выполнения работ по капитальному ремонту в рамках региональной программы.

В соответствии со ст. 30 Закона Самарской области №60-ГД от 21.06.2013 «О системе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области» (далее - Закон Самарской области №60-ГД от 21.06.2013) НО «ФКР» ежеквартально до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, представляет в орган государственного жилищного надзора Самарской области информацию о реализации мероприятий, по форме, утвержденной органом государственного жилищного надзора Самарской области.

Кроме того, согласно ст. 43 Закона годовой отчет НО «ФКР» и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований законодательства Российской Федерации в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Самарской области.

Таким образом, требования действующего законодательства не предполагает предоставление отчетов НО «ФКР» по вопросам проведения капитального ремонта МКД органам местного самоуправления. Дополнительно сообщаем, что информация о ходе выполнения работ по капитальному ремонту МКД, расположенных на территории соответствующего муниципального образования может быть предоставлена НО «ФКР» по запросу администраций муниципальных образований.

11. По вопросу проблемы актуализации базы данных НО «ФКР» по жилым и нежилым помещениям.

Абонентской службой НО «ФКР» ежедневно производится актуализация информации по жилым и нежилым помещениям на основании заявлений, поступающих в основной адрес НО «ФКР» (г. Самара, ул. Дачная, д. 24), либо в

12. По вопросу размещения информации о проводимых конкурсах, об их результатах на сайте Фонда и без уведомления об этом органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.

НО «ФКР» принято решение о направлении в органы местного самоуправления и ГЖИ плана-графика торгов на предстоящий месяц, а также информации о проведенных торгах за прошедший месяц.

Информация относительно частных вопросов и примеров:

1. По вопросу администрации г.о.Тольятти о согласовании органами местного самоуправления актов приемки.

Согласно требованиям статьи 26 Закона Самарской области №60-ГД от 21.06.2013, порядок осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется согласно Порядку, утвержденному Приказом министерства энергетики и ЖКХ Самарской области от 31.03.2014 № 74 (далее – Порядок).

Согласно п.3.6 Порядка, приемка работ оформляется актом приемки, который подписывается всеми членами комиссии. Член комиссии вправе изложить свое особое мнение с указанием замечаний или рекомендаций по результатам приемки работ, которое приобщается к акту приемки.

Таким образом, в случае, если членом комиссии не изложены обоснованные замечания к объекту приемки, то в графе подписи указывалось – «отказался».

2. По вопросу администрации г.о.Сызрань об отсутствии представителя Фонда, ведущего разъяснительную работ.

В настоящее время в г.о.Сызрань совместно Администрацией г.о.Сызрань и МБУ городского округа Сызрань «Служба эксплуатации зданий и сооружений» организован пункт приема граждан специалистами отдела по работе с населением Абонентской службы НО «ФКР», расположенный по адресу: г.о.Сызрань, пер. Достоевского, д.2, к.8.

3. По вопросам администрации г.о. Похвистнево.

3.1. Согласно п.3.1 Порядка утвержденному Приказом министерства энергетики и ЖКХ Самарской области от 31.03.2014 № 74, приемка работ осуществляется комиссией, создаваемой НО «ФКР» по каждому многоквартирному дому с участием, в том числе, органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится капитально отремонтированный многоквартирный дом, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

Согласно п.4 статьи 26 Закона Самарской области от 21 июня 2013 года №60-ГД, акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления.

Основанием для отказа в согласовании акта приемки может быть только несоответствие услуг (работ) требованиям договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества.

3.2. В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, а так же законом Самарской Области от 21.06.2013 № 60 ГД денежные средства, уплачиваемые собственниками помещений многоквартирных домов, могут расходоваться только на реализацию региональной программы капитального ремонта.

В рамках исполнения своих функций и на основании Постановления Правительства Самарской Области от 21.05.2014 № 282, НО «ФКР» совместно с министерством управления финансами Самарской области открыл расчетный счет для накопления денежных средств, поступивших на оплату взносов на капитальный ремонт. Так же заключены Тройственные соглашения между кредитными организациями, НО «ФКР» и министерством управления финансами Самарской Области о ведении контроля за движением денежных средств.

Кроме того, действующее законодательство не позволяет расходовать взносы на капитальный ремонт на иные цели, кроме проведение капитального ремонта, средства на содержание НО «ФКР» поступают в виде субсидии из областного бюджета.

3.3. Оплата взносов на капитальный ремонт в специальных кассах управляющих компаний может быть реализована только при условии соблюдения требования законодательства Российской Федерации к платежному агенту.

Фонд не может гарантировать сохранность денежных средств, оплаченных собственниками помещений в качестве взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, так как владельцами специальных касс по приему коммунальных платежей являются коммерческие организации, не контролируемые органами государственной власти, в части сборов платежей.

3.4. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" в состав общего имущества включается:

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).

Таким образом, балконы и лоджии не являются общим имуществом МКД и их ремонт не может быть выполнен за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД.

4. По вопросу администрации г.о. Чапаевск об авансировании работы подрядных организаций.

В конкурсной документации о проведении торгов НО «ФКР» содержится проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области. Указанный договор не предусматривает обязанность Заказчика по выплате предварительной оплаты (аванса). Наличие подписанного договора на капитальный ремонт, означает согласие Подрядчика выполнить работы в соответствии с Техническим заданием и Дефектной ведомостью, в установленный договором срок на условиях, предложенных НО «ФКР» на этапе проведения конкурсных процедур.

Дополнительно сообщаем, что подрядной организации ООО «СитиСервис» выплачен аванс для производства работ по указанным в обращении адресам: г. Чапаевск, ул. Ватутина, д.7, и ул. Володарского, д.2, в размере 30 % от суммы договора.

5. По вопросу администрации м.р. Красноармейский об отсутствии технической оснащенности рабочего места сотрудника Фонда.

В настоящее время специалисты НО «ФКР» осуществляющие прием населения на местах имеют техническую возможность предоставлять собственникам информацию о платежах и задолженности по взносам за капитальный ремонт, вместе с тем, корректировка существующей базы и исправление технических ошибок в квитанциях в целях обеспечения безопасности персональных данных осуществляется только специалистами отдела начисления и учета платежей Абонентской службы НО «ФКР», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Дачная, д.24. Также стоит отметить, что заявления о корректировке данных могут быть приняты специалистами на местах и оперативно переданы для обработки в отдел начисления и учета платежей.

6. По вопросу администрации м.р.Нефтегорский о медленных темпах проведения работ.

В настоящий момент по всем шести многоквартирным домам, включенным в региональную программу капитального ремонта на 2014 год, НО «ФКР» выполнен капитальный ремонт (г.о. Нефтегорск, пр-т Победы, д. 14; г.о. Нефтегорск, пр-т Победы, д. 2; г.о. Нефтегорск, пр-т Победы, д. 4; г.о. Нефтегорск, пр-т Победы, д. 6; г.о. Нефтегорск, ул. Буровиков, д. 13; г.о. Нефтегорск, ул. Буровиков, д. 3).

В пяти многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта на 2015 год, в настоящее время выполняется капитальный ремонт подрядной организацией ООО «Яр-Строй». Дата сдачи работ по договору – декабрь 2015 года.

Относительно замечаний управляющей организации к наполнению дефектных ведомостей и смет на выполнение работ сообщаем, что согласно письму администрации Нефтегорского района инженерами НО «ФКР» совместно с проектной организацией, выполнявшей обследование данных многоквартирных домов, был произведен выезд на объекты в целях уточнения объемов работ. Замечания, нашедшие подтверждение в процессе повторного обследования МКД, были учтены при корректировке дефектных ведомостей и сметных расчетов. Приемка выполняемых работ будет осуществляться при участии представителей администрации муниципального образования и представителей управляющей компании.

7. По вопросу администрации м.р. Похвистневский о затягивании сроков выполнения капитального ремонта.

7.1. Выполнение работ в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта на 2014 год.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Савруха, ул. Центральная усадьба, д. 62 работы выполнены. Вид работ – ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Старопохвистнево, ул. Советская, д. 16 работы выполнены. Вид работ – ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведения, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Большой Толкай, ул. Ленина, д. 95-а, работы выполнены. Вид работ – ремонт крыши, в том числе переустройство

невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Среднее Аверкино, ул. Центральная, д. 21-в, работы выполнены. Вид ремонта – ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Савруха, ул. Центральная усадьба, д. 57, работы по ремонту инженерных систем ООО «Галактика» не выполнены. Договор расторгнут и заключается с другой подрядной организацией. Выполнение работ запланировано на 2016 год.

7.2. Выполнение работ в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта на 2015 год.

По адресу м.р.Похвистневский, с. Савруха, ул. Центральная усадьба, д. 49, 38, 42 - Жители перенесли капитальный ремонт крыши на 2016 год общим собранием по протоколу

По адресу м.р.Похвистневский, с. Большой Толкай, ул. Ленина, д. 95 «Г», 30.10.2015 объявлено проведение конкурсных процедур. Определение победителя открытого конкурса состоится 02.12.2015

По адресу м.р.Похвистневский, с. Среднее Аверкино, ул. Школьная, д. 11 «А» - капитальный ремонт дома был запланирован на 2015 год, но собственники МКД не согласовали предложение о капитальном ремонте. Протоколом общего собрания выполнение работ перенесено на 2029 год.

7.3. По вопросу неполного объема работ по капитальному ремонту.

В первоочередном порядке согласно краткосрочному плану проведения капитального ремонта НО «ФКР» выполняется один вид ремонтных работ, после проведения которого региональная программа будет дополнена следующими видами ремонтных работ, указанных в п.1 ст.23 Закона Самарской области от 21.06.2013 №60-ГД, финансирование которых осуществляется за счет взносов на капитальный ремонт.

Информация относительно предложений городских округов и муниципальных районов:

1. Согласно поручению Губернатора Самарской области от 31.08.2015 № 1-56/2207 обязанность по составлению дефектных ведомостей возложена на органы местного самоуправления. В свою очередь НО «ФКР» готово оказывать посильную помощь по проведению указанной работы.

2. НО «ФКР» готовит изменения в условия договора на выполнение капитального ремонта в части ограничения сроков проведения работ по замене инженерных систем в рамках подготовки к отопительному сезону 2016-2017 г.

3. Состав и перечень работ, отражаемый в дефектных ведомостях НО «ФКР» по капитальному ремонту МКД, а так же размер предельной стоимости капитального ремонта определены и согласованы Правительством Самарской области. Разработка дефектной ведомости осуществляется в соответствии с МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, утвержденная постановлением Госстроя России от 05 марта 2004 г. № 15/1».

4. В соответствии с частью 1 статьи 35 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области», в целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности НО «ФКР» в отношении него устанавливается требование, в соответствии с которым объем средств, который НО «ФКР» ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемый за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля, не превышающая восьмидесяти процентов, от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших НО «ФКР» за предшествующий год. Данный требование учитывается, в том числе, и при формировании краткосрочных планов реализации региональной программы в разрезе каждого муниципального образования. При передаче НО «ФКР» функций технического заказчика органам местного самоуправления условия финансирования сохраняются.

5. В настоящее время НО «ФКР» ведется активная претензионно-исковая работа. Исковые заявления направлены как в отношении неплательщиков – физических лиц, так и юридических лиц. На сегодняшний момент в суды направлено более 50 исковых заявлений, положительные решения уже получены по 13. Ведется активное освещение исковой работы в средствах массовой информации.

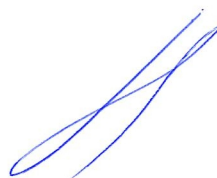
6. - 7. Штатная численность НО «ФКР» не позволяет закрепить за каждым муниципальным образованием конкретного специалиста.

С целью разъяснения собственникам МКД вопросов проведения капитального ремонта общего имущества, оплаты взносов на капитальный ремонт созданы 24 пункта приема граждан в муниципальных образованиях Самарской области.

Вместе с тем, сотрудники НО «ФКР» любого уровня готовы ответить на возникающие у представителей органов местного самоуправления вопросы, кроме того, предлагаем разработать график проведения обучающих семинаров, для повышения информированности о деятельности НО «ФКР», а также ходе выполнения работ в конкретном муниципальном образовании.

НО «ФКР» совместно с Правительством Самарской области ведется работа по публикации в муниципальных печатных изданиях ответов на наиболее актуальные вопросы собственников жилых помещений.

Заместитель генерального директора –
руководитель аппарата



Е.С. Попова

