**Отчет о проведенной работе за 2014 год**

Некоммерческая организация Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» (далее – Региональный оператор) ведет свою деятельность с сентября 2013 года.

По данным управления информационной политики Правительства области по деятельности Регионального оператора освещение в СМИ публикаций о реализации Областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области за 2014 год представлено в следующем виде:

- через центральные СМИ 41 сообщение;

- через СМИ субъекта Российской Федерации – 31 сообщение;

- через областные СМИ 185 сообщений и публикаций;

- через ресурсы Правительства области 76 сообщений;

- через СМИ города Вологды 179 сообщений и публикаций;

- через СМИ города Череповца 185 сообщений и публикаций;

- через районные СМИ 243 публикации.

Специалистами Регионального оператора проведено более 200 семинаров и информационных встреч по теме «Новая система капитального ремонта многоквартирных домов», охвачены все муниципальные районы Вологодской области, г. Вологда и г. Череповец.

Под руководством заместителя Губернатора области С.А. Сорогина один раз в две недели проводились совещания с органами местного самоуправления в режиме видеоконференцсвязи (ВКС) на которых рассматривались все возникающие вопросы по организации и проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Начиная с октября 2014 года еженедельно проходили круглые столы в мэрии города Череповца, с руководства Фонда участием советов ветеранов, общественности и специалистов мэрии города Череповца, обсуждались текущие вопросы по деятельности Фонда и по организации работы управляющих компаний по специальным счетам.

При содействии МКУ «Центр по работе с населением г. Вологды» специалисты Фонда проводили информационные встречи с собственниками многоквартирных домов города Вологды (активность таких встреч была в январе-феврале и октябрь-декабрь 2014 года).

В октябре 2014 года было организовано мероприятие при участии Губернатора области О.А. Кувшинникова, глав муниципальных районов области, членов Попечительского совета Фонда на котором был озвучен доклад Фонда о промежуточных итогах деятельности Фонда за прошедший период, а также озвучены планы работы на ближайшее время.

23 октября 2014 года завершилась выездная проверка использования специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, проводимая Росфиннадзором по Вологодской области. По результатам проведения указанной проверки нарушений в деятельности Фонда выявлено не было.

Неоднократно специалистов Фонда на свои мероприятия приглашало молодежное общественное объединение «Все дома», которые проводились для молодежи города Вологды и города Череповца.

Была организована рабочая встреча с представителями Управления Федеральной службы судебных приставов по Вологодской области по вопросам эффективности исполнения судебных решений о взыскании задолженности с собственников, не выполняющих обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В ноябре была организована рабочая встреча с представителями Государственной жилищной инспекции Вологодской области по вопросам реализации положений ЖК РФ в сфере проведения капитального ремонта и осуществления надзора за деятельностью Фонда.

Подготовлены различные информационные материалы такие как: буклет по новой системе капитального ремонта, брошюра «Вопросы-ответы», множество презентаций по деятельности Регионального оператора, по действиям собственников, по минимальному взносу. Также разработаны образцы документов для собственников (примеры документов – протокол, сообщение, уведомление). Все информационные материалы размещены на официальном сайте некоммерческой организации Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области», который начал свою работу в феврале 2014 года.

Специалисты организации квалифицировано отвечают на все возникающие вопросы не только по телефону «горячей линии» (в среднем в день принимается 100 звонков) с начала работы «горячей линии» - с 20 января 2014 года принято порядка 7000 звонков, но и на личном приеме граждан (в среднем в день 70 посетителей) за 2014 год принято порядка 4500 граждан.

Активная работа также осуществляется при подготовке ответов на обращения граждан, как по почте (в среднем 20 писем в день), так и по электронной почте (в среднем 70 в день).

Анализируя данные о том, как собственники провели мероприятия по выбору способа формирования фонда капитального ремонта своих многоквартирных домов, то можно сказать следующее:

- только 13 % (1471 МКД) многоквартирных домов будут формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, т.е. самостоятельно.

Остальные 87 % (9767 МКД) многоквартирных домов определились на общий счет регионального оператора. Из них только 802 многоквартирных дома выбрали данный способ формирования фонда капитального ремонта осознанно, остальные 8 964 дома оказались пассивны в определении способа формирования фонда капитального ремонта по своему дому.

Для обсуждения процедуры открытия специальных счетов были проведены круглые столы с участием кредитных организаций, в которых в соответствии с ЖК собственники имеют право открывать счета по накоплению средств на капитальный ремонт. По итогам переговоров была получена необходимая документация для открытия счетов, система действующих тарифов и процедура взаимодействия. По состоянию на 31.12.2014 годы было открыто 869 специальных счетов (771 спецсчетов - ОАО «Сбербанк РФ», 58 спецсчетов - ОАО «Россельхозбанк», 37 спецсчетов - ОАО «ВТБ», 3 спецсчета - Банк «Траст»). Также была проведена конкурсная процедура по отбору кредитной организации на открытие котлового счета, по итогам конкурса победитель - ОАО «Сбербанк РФ».

В этом случае решение по таким домам принималось органом местного самоуправления. Органам местного самоуправления необходимо было принять своим нормативно-правовым актом решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирных домов на общем счете Регионального оператора в течение августа – сентября 2014 года.

В адрес муниципальных образований Вологодской области направлены 185 договоров «О формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта по муниципальной собственности» и по состоянию на 30 декабря 2014 года заключено из них 157 (на сегодня 177 договоров заключено).

В декабре 2014 года в адрес Регионального оператора начали поступать протокола общих собраний собственников с решением о смене способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов как с общего счета на специальный, так и наоборот, а также на смену владельца специального счета (на конец года такое решение приняли порядка 100 домов).

На 2015 год Областной программой запланирован капитальный ремонт 225 многоквартирных домов на территории 21 муниципального района области, города Вологды и Череповца. Это только те дома, фонд капитального ремонта которых формируется на счете Регионального оператора. (Для справки: в 2015 году также будут ремонтироваться дома, которые определили формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, это 22 дома: Великий Устюг - 2, Шексна - 1, Вологда - 5, Череповец - 12, Тотьма - 1, Кириллов – 1). Осмотры данных многоквартирных домов завершены специалистами организации уже 6 октября 2014 года. Осмотр производился специалистами Регионального оператора при обязательном участии собственников многоквартирных домов, управляющих организаций и представителей органов местного самоуправления. По результатам осмотров составлялся соответствующий акт, который подписывался всеми присутствующими. Региональный оператор обработал полученную информацию: составил дефектные ведомости (319) на основании которых подготовил сметы для определения стоимости ремонта (319 смет на 181 200 835,00 руб.). Параллельно собственникам направляются предложения по перечню, стоимости работ, сроков их выполнения, источников финансирования. Данные предложения собственникам необходимо рассмотреть и согласовать протоколом общего собрания в течение 3 месяцев после получения вышеуказанных предложений.

Региональный оператор приступил к проведению конкурсного отбора подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту с 19 декабря 2014 года.

К октябрю 2014 года была сформирована база собственников помещений в многоквартирных домах, которые будут осуществлять накопления средств на капитальный ремонт на котловом счете. На конец 2014 года количество абонентов составило 270 тыс.

В рамках взаимодействия по начислению льгот по взносу на капитальный ремонт были проведены рабочие встречи с органами социальной защиты Вологодской области, г. Вологды, г. Череповца. По итогам встреч подписаны соглашения по информационному взаимодействию с органами соцзащиты г. Вологды, г. Череповца и муниципальных районов области (28 соглашений), осуществлена установка программного обеспечения, настроены каналы связи и на ежемесячной основе осуществляется обмен сведениями по льготникам.

Для оптимизации затрат по печати и доставке квитанций был проведен мониторинг рынка. На основании сформированных предложений были проведены конкурсные процедуры. Заключены договоры с организациями на оказание услуг по печати и доставке квитанций до собственников.

В целях удобства и минимизации расходов со стороны собственников были проведены переговоры с организациями, осуществляющими прием платежей от населения. По итогам переговоров были подписаны договоры по информационному обмену, а также минимизирована комиссия за прием взноса на капитальный ремонт. На сегодняшний день подписаны договора с:

1. ОАО «Сбербанк России» (комиссия 1,2% (первоначально была 1,2% min 30 руб.),
2. ФГУП «Почта России» (комиссия 12 руб. (первоначально 16,0 руб.)),
3. Банк Вологжанин (без комиссии (первоначально не менее 1% min 30 руб.)),
4. ОАО «Северный кредит» (без комиссии (первоначально 1 % min 50,0 руб.)),
5. ОАО Банк «СГБ» (комиссия 1%мин 20 руб. (первоначально 1% min 50 руб.)),
6. ООО «Компания ЦентрОплат» (без комиссии (на сегодняшний день имеется договоренность о том, что без комиссии будут брать платежи и по специальным счетам, открытым у Регионального оператора)),
7. ООО «Банзай» (без комиссии),
8. АКБ МОСОБЛБанк ОАО (комиссия 1% мин 20 руб.) и др.
9. Более того были реализованы дополнительные сервисы по оплате, такие как прием платежей по системе Сбербанк –онлайн, автоплатеж.

В зависимости от организации (банк или платежный агент) осуществляющей прием платежей, комиссия при уплате взносов на капитальный ремонт может быть различной, от нулевых значений (комиссия за прием отсутствует), так и не нулевым (в зависимости от тарифной политики кредитной организации или платежного агента). Платежи по оплате взноса на капитальный ремонт могут принимать не только уполномоченные организации (на основании подписанных договоров), а любая другая организация (без договора), которая в соответствии с действующим законодательством имеет право принимать платежи от физических лиц в пользу Регионального оператора (перечисляет их на расчетный счет Регионального оператора на основании указанных реквизитов в квитанции). В связи этим выбор организации по осуществлению приема платежа является индивидуальным решением каждого плательщика.

Начиная с октября 2014 года ежемесячно осуществляется начисление взноса на капитальный ремонт и выставляются квитанции по оплате как физическим лицам, так и юридическим лицам.

Организована работа с органами муниципальной власти (федеральная, региональная, муниципальная собственность). Ежемесячно осуществляется начисление взноса на капитальный ремонт и выставляются счета, реестры лицевых счетов по помещениям, находящимся в собственности органов власти.

Общие ежемесячные расходы по печати и доставке квитанций собственникам помещений многоквартирных домов в 2014 году составили 1 млн. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2014 года нами были произведены начисления на капитальный ремонт в размере 303 млн. рублей (за октябрь (96 млн. руб.), ноябрь (103,5 млн. руб.), декабрь (103,5 млн. руб.) 2014 г.). От собственников помещений в 2014 г. поступили платежи (за октябрь, ноябрь 2014 г.) в размере 111 млн. рублей. Собираемость взноса на капитальный ремонт в 2014 г. составила 55,6 %. Ежемесячные начисления составляют порядка 100 млн. руб.

За 2015 год предполагается к начислению собственникам помещений многоквартирных домов порядка 1,2 млрд. руб., плановая собираемость 90 %, т.е. 1,1 млрд. руб.

На сегодняшний момент имеется два способа пополнения недостающих средств:

1. Получение средств государственной поддержки;
2. Использование накопленных средств 2015 года.

Со своей стороны, мы направляли письма в Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства области о решении вопроса софинансирования капитального ремонта в рамках исполнения Областной программы капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области, а также данные вопросы обсуждались на рабочей группе при Законодательном Собрании области

Конечно при получении первых квитанций у большинства собственников, которые за прошедший год не проявляли никакого интереса к новой системе капитального ремонта, появились вопросы:

*- на каком основании производится начисление капитального ремонта;*

*- откуда появился размер минимального размера взноса на капитальный ремонт;*

*- что обозначает в квитанции большие суммы, указанные в нижней таблице;*

*- положены ли льготы / субсидии при оплате взносов на капитальный ремонт;*

*- прошла или нет оплата за предыдущий месяц;*

*- где можно оплатить квитанции без комиссии.*

В некоммерческую организацию Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» постоянно обращаются люди за консультациями, а также для внесения корректировок в платежные документы.

Для того чтобы снизить негатив, выражаемый населением по поводу уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, нами были даны ответы на более актуальные вопросы во второй квитанции, а также проведена следующая работа:

- продлена работа горячей линии до 16.00 часов;

- ведется прием граждан;

- разработаны и направлены в ОМС ответы на типовые обращения граждан;

- организованы выезды специалистов Фонда в районы области для встреч с собственниками многоквартирных домов, представителями администраций ОМС, советами ветеранов и управляющими организациями.

Деятельность регионального оператора является подконтрольной.

В отношении регионального оператора осуществляется всесторонний **государственный контроль (надзор)** со стороны государственных органов и **общественный контроль**, осуществляемый институтами гражданского общества, в т.ч. общественными организациями, и непосредственно собственниками помещений в МКД.

**К органам государственного контроля (надзора)**, в частности, относятся:

- Государственная жилищная инспекция области как уполномоченный орган государственного жилищного надзора,

- Департамент строительства и ЖКХ области как орган, осуществляющий функции учредителя Фонда,

- Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере (Росфиннадзор), органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований - **осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов** в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Жилищным законодательством предусмотрены **различные механизмы для обеспечения открытости деятельности регионального оператора**:

- обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

- размещение в обязательном порядке информации на официальном сайте регионального оператора;

- направление собственниками запросов о формировании фондов капитального ремонта и др.

В системе управления региональным оператором **внутренний надзор за его деятельностью осуществляет коллегиальный орган – попечительский совет**, в состав которого включены представители органов законодательной и исполнительной власти области, а также члены Общественной палаты Вологодской области.

Основными проблемами в деятельности Регионального оператора можно обозначить следующие вопросы:

1. Не разработан нормативный правовой акт в части установления минимального размера ФОНДА капитального ремонта;
2. Конечно же основным вопросом собственников является снижение комиссии при оплате взносов на капитальный ремонт
3. Собственников многоквартирных домов не устраивают процентные ставки на остатки средств на специальных счетах;
4. Для более эффективного исполнения Областной программы нам, как Региональному оператору конечно же не хватает достоверных данных о техническом состоянии многоквартирных домов (которые должны заполнять в программе АИС Реестр Жилищного фонда как управляющие компании, ТСЖ, так и органы местного самоуправления);
5. При выполнении осмотров многоквартирных домов у нас встал вопрос о выполнении ремонтов многоквартирных домов с высокой степенью износа. По результатам осмотров многоквартирных домов 2014 года установлено, что основные конструктивные элементы зданий имеют значительную степень износа, а таких по области определилось 21 многоквартирный дом (из 318 домов, включенных на ремонт 2015 года). С целью защиты интересов собственников, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, и рационального расходования их денежных средств, Региональным оператором подготовлены и направлены письма главам муниципальных районов области о нецелесообразности проведения работ по капитальному ремонту указанных зданий с предложением создать межведомственную комиссию, с привлечением специализированной организации для обследования вышеперечисленных домов, и признания их непригодными для проживания. В результате органами местного самоуправления некоторые дома были признаны аварийными и исключены из Областной программы.
6. Также проблемным вопросом можно считать невозможность размещения на депозите средств собственников на общем счете Регионального оператора.
7. Вопрос финансирования и штатной численности Регионального оператора.