

Январь  
2015 г.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ



# О РЕЗУЛЬТАТАХ РАБОТЫ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В 2014 ГОДУ

**ПАРТНЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА  
И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

# **I. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА**

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в целях формирования долгосрочной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области постановлением правительства Воронежской области №884 от 10.10.2013 г. создана специализированная некоммерческая организация – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области (далее – Фонд), который наделен статусом регионального оператора.

Согласно Уставу организации, утвержденному приказом управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области №182 от 21.10.2013 г., целями деятельности Фонда являются:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда;

- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали Фонд в качестве владельца специального счета;

- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в

которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Воронежской области и бюджетов муниципальных образований;

– взаимодействие с органами государственной власти Воронежской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда.



В целях формирования правовой базы для функционирования регионального оператора управлением жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов

Воронежской области разработаны проекты следующих документов:

– Закона Воронежской области «О внесении изменений в Закон Воронежской области «О порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области»;

– Закона Воронежской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Воронежской области «О порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»;

– Приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области «Об утверждении Порядка ведения

реестра собственников жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме»;

– Приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области «Об утверждении Порядка привлечения исполнителя для оказания услуг по осуществлению строительного контроля при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»;

– Приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области в 2014-2015 годах»;

– Постановления правительства Воронежской области «О предоставлении субсидий из областного бюджета на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках государственной программы Воронежской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Воронежской области»;

– Постановления правительства Воронежской области «О Порядке утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области»;

– Закона Воронежской области «О внесении изменений в Закон Воронежской области «Об установлении порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований к ней, а также критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области»;

– Постановления правительства Воронежской области «Об утверждении порядка осуществления контроля за целевым

расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»;

– Постановления правительства Воронежской области «О внесении изменений в Постановление правительства Воронежской области «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014 - 2044 годы»;

– Закона Воронежской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области»;

– Постановления правительства Воронежской области «Об установлении предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области, на 2014-2016 годы»;

– порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– положения о проведении конкурсного отбора среди кредитных организаций для открытия счета, счетов регионального оператора – Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области.

## **II. ПОДГОТОВКА К РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

В соответствии с действующим жилищным законодательством Фонд является соисполнителем Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014-2044 годы, утвержденной постановлением правительства Воронежской области от 06.03.2014 г. №183. В рамках реализации программы будут решаться следующие основные задачи:

- обеспечение проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов области;
- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечение сохранности многоквартирных домов и повышение комфортности проживания в них граждан;
- приведение многоквартирных домов, участвующих в капитальном ремонте, в соответствие с требованиями энергоэффективности, действующими на момент выполнения капитального ремонта.

В соответствии с действующим законодательством Воронежской области обязанность по предоставлению полной и достоверной информации о многоквартирных домах (адрес, дата ввода в эксплуатацию и т.д.) с целью последующей актуализации региональной программы капитального ремонта возложена на органы местного самоуправления.

В целях проведения инвентаризации многоквартирного жилищного фонда и актуализации региональной программы капитального ремонта Фондом совместно с управлением жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области разработана форма акта обследования технического состояния строительных конструкций и инженерных коммуникаций многоквартирного дома, а также разработаны рекомендации по заполнению данного акта.

В соответствии с утвержденными планами-графиками в 2014 году Фондом проведено 29 кустовых обучающих семинаров-совещаний с представителями органов местного самоуправления всех 33 муниципальных районов



Воронежской области, а также 6 районов г. Воронежа, в ходе которых даны разъяснения по заполнению актов обследования технического состояния многоквартирных домов и внесению соответствующих сведений в информационную систему «БАРС–ЖКХ», разработанную для органов государственной власти и местного самоуправления, государственных жилищных инспекций, управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций и граждан-потребителей услуг.

В отчетном периоде Фондом проводился мониторинг правильности заполнения актов и корректности внесения сведений о многоквартирных домах в информационную систему «БАРС–ЖКХ». Проведены выборочные проверки сведений, предоставленных органами местного самоуправления по итогам проведенного ими мониторинга технического состояния МКД региона: специалистами Фонда методом случайной выборки проведен осмотр ряда объектов в муниципальных районах области и в г.Воронеже. При актуализации

региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на основании уточненных сведений о состоянии домов в документ внесены коррективы.



В рамках подготовки к реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов для определения финансовой емкости краткосрочного плана капитального ремонта на 2014-2015 годы Фондом проведено в муниципальных районах области и в г. Воронеже обследование 170 жилых домов разной этажности (в том числе домов, собственники помещений в которых приняли решение о формировании фондов капитального ремонта на счете регионального оператора) с замерами физических объемов по шести видам работ, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. По результатам обследований составлены дефектные ведомости, на основании которых Фондом подготовлены 264 сметы на проведение работ по комплексному капитальному ремонту, а также 400 локальных сметных расчетов на выполнение отдельных видов ремонтных работ.



### **III. РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

На основании приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области №105 от 26 июня 2014 года «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области в 2014-2015 годах» Фондом в отчетном периоде проведен комплекс мероприятий, направленных на организацию и начало проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. Краткосрочный план разработан в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральным законом от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ», Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014-2044 годы, утвержденной постановлением правительства Воронежской области от 06.03.2014 г. №183, и направлен на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в муниципальных образованиях Воронежской области.

Основными целями краткосрочного плана являются:

- финансовая поддержка муниципальных образований, органы местного самоуправления которых обеспечили реформирование жилищно-коммунального хозяйства;
- оказание финансовой поддержки проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники которых самостоятельно приняли решение о проведении капитального ремонта.

Для достижения целей краткосрочного плана предусматривается решение следующих задач:



С целью своевременной подготовки краткосрочного плана реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014-2015 годы Фонд координировал работу по организованному проведению общих собраний собственников помещений в домах, включенных в краткосрочный план. За отчетный период Фондом получены 100% протоколов общих собраний собственников, принявших решение о 15-процентном софинансировании работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Для соблюдения принципов открытости и конкурентности при отборе подрядчиков Фондом проведены открытые конкурсы на основании приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области №108 от 26.06.2014 г. «Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме». Утвержденный порядок устанавливает правила проведения конкурсного отбора подрядчиков для выполнения работ по капремонту в рамках

краткосрочного плана реализации региональной программы капремонта.

Являясь организатором открытых конкурсов, Фонд разработал конкурсную документацию на основании краткосрочного плана реализации программы, а также решений общих собраний собственников помещений. Официальная информация о конкурсах, а также изменения, вносимые в типовую конкурсную документацию, публиковались организатором на сайте Фонда [www.fkr36.ru](http://www.fkr36.ru).



На основании протоколов заседаний конкурсных комиссий Фондом заключены с победившими организациями договоры подряда, по состоянию на 31.12.2014 г. работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

проведены на 28 объектах в г. Воронеже и 118 объектах в муниципальных районах области, включенных в краткосрочный план на 2014-2015 годы.

В рамках реализации региональной программы капитального ремонта Фондом в отчетном периоде также проведен конкурсный отбор российских кредитных организаций для открытия счетов регионального оператора. В частности, на основании приказа управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области №151 от 26.08.2014 г. «Об утверждении Порядка проведения и условий конкурсного отбора российских кредитных организаций для открытия счетов Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области» были отобраны две кредитные организации для открытия:

– счета регионального оператора, на котором формируются фонды капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также специальных счетов, владельцем которых определен региональный оператор, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;

– счета для перечисления средств финансовой поддержки Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, предусмотренных в бюджете области на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, средств государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов.

По состоянию на 30.12.2014 г. Фондом открыты 237 специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов на основании протоколов общих собраний собственников помещений.

#### ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

величина собственных средств банка на 01.07.2014 г.

доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных образований в уставном капитале кредитной организации

наличие у кредитной организации территориального структурного подразделения в Воронежской области

бесплатные информационные услуги

бесплатное обслуживание счетов с использованием онлайн-программ

бесплатное открытие и обслуживание счетов

размер процентной ставки, начисляемый на неснижаемые остатки на счетах

наличие сервиса, позволяющего клиенту оперативно получать информацию о состоянии его счетов, а также счетов его структурных подразделений с возможностью оперативного управления этими счетами по электронным каналам связи

## **IV. ИНФОРМАЦИОННО- РАЗЪЯСНИТЕЛЬНАЯ РАБОТА С ЖИТЕЛЯМИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**



Одним из важнейших направлений деятельности Фонда в отчетном периоде являлось информирование жителей многоквартирных домов Воронежской области о новых правилах проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области проведены 48 выездных семинаров-совещаний с жителями многоквартирных домов, представителями ТСЖ и органов местного самоуправления всех муниципальных районов области, а также 6 районов г. Воронежа. В совещаниях приняли участие представители домов, составляющих в общей сложности 66,7% всего многоквартирного жилого фонда региона.

Помимо этого в соответствии с утвержденным планом-графиком сотрудники Фонда провели во всех муниципальных районах области и в г. Воронеже личные приемы жителей многоквартирных домов. Всего за 2014 год представителями регионального оператора принято 544 жителя МКД в муниципальных районах и 432 жителя г. Воронежа (всего – 976 человек).

В ходе встреч собственникам помещений в МКД специалистами Фонда подробно разъяснялись новые правила проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставлялась информация о

способах формирования фондов капитального ремонта, сроках проведения общих собраний собственников и наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. На семинарах-совещаниях и в ходе личных приемов распространялась разработанная и изданная Фондом информационно-методическая литература, в которой доступно разъясняются основные положения Жилищного кодекса РФ, регламентирующие проведение капитального ремонта в МКД.

В частности, с целью подробного и доступного разъяснения основных принципов функционирования региональной системы капитального ремонта Фондом разработаны и изданы «Памятка собственникам помещений. Капитальный ремонт многоквартирных домов» и «Алгоритм проведения капитального ремонта в многоквартирных домах» – информационно-методические брошюры для собственников имущества в МКД, представителей ТСЖ и органов местного самоуправления.



Подтверждением востребованности данных изданий является тот факт, что Фонд выпустил четыре дополнительных тиража брошюр общим тиражом 2754 и 17474 экземпляра соответственно для распространения в муниципальных районах Воронежской области и районах г. Воронежа.



Для оказания собственникам помещений в многоквартирных домах методической помощи в проведении общих собраний Фондом разработаны образцы документов, необходимых для оформления принятых на собраниях решений. Данные образцы документов размещены на информационных стендах в офисе Фонда, а также на аналогичных стендах в муниципальных районах Воронежской области и районах г.Воронежа.

Реализуя в своей деятельности основополагающий принцип информационной открытости и подконтрольности для общественных и правозащитных организаций, Фонд в отчетном периоде поддерживал взаимодействие и информационное сотрудничество с ВРО «Центр содействия интересам граждан в жилищно-коммунальной сфере «ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ». В частности, представители Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области приняли участие во всех «круглых столах» и семинарах-совещаниях, посвященных системе капитального ремонта МКД и организованных ВРО «Центр содействия интересам граждан в жилищно-коммунальной сфере «ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ». В дискуссиях по вопросам реализации жилищного законодательства также участвовали представители общественных организаций, ТСЖ, управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области, Государственной жилищной инспекции Воронежской области. Участники «круглых столов» и семинаров-совещаний обсуждали вопросы, связанные с формированием и работой региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, деятельностью регионального оператора,

информированием собственников жилья о новых правилах организации и проведения капитального ремонта.

Помимо этого Фонд систематически оказывает ВРО «Центр содействия интересам граждан в жилищно-коммунальной сфере «ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ» методологическую и информационную помощь в проведении информационно-разъяснительной работы. В частности, для обеспечения общественной организации информационно-методической литературой Фонд выпустил дополнительные тиражи памятки для собственников помещений в МКД «Капитальный ремонт многоквартирных домов» и сборника информационно-графических материалов «Алгоритм проведения капитального ремонта в многоквартирных домах» общим тиражом 1200 экземпляров. Издания предназначены для распространения «Центром содействия интересам граждан в жилищно-коммунальной сфере «ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ» среди жителей многоквартирных домов.

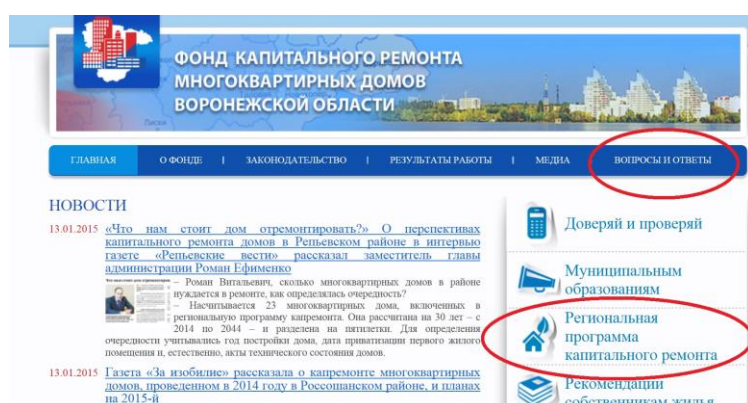
Помимо непосредственной работы с жителями многоквартирных домов Фондом проведен комплекс мероприятий в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. В частности, обеспечено информационное наполнение всех разделов сайта Фонда ([www.fkr36.ru](http://www.fkr36.ru)). На интернет-ресурсе регионального оператора размещена представляющий общественный интерес информация о руководстве Фонда, составе попечительского совета, учредительные документы, контактная информация, реквизиты, график приема граждан. Помимо этого, на сайте Фонда размещены все нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность регионального оператора, организацию и проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Многочисленные обращения граждан в Фонд свидетельствуют о высокой востребованности разработанных региональным оператором информационно-методических материалов для



собственников помещений в МКД. Существенную помощь жителям многоквартирных домов оказывают размещенные на сайте организации образцы документов (извещения о проведении общего собрания в очной и заочной формах, протокол общего собрания, уведомления о принятых собственниками решениях, направляемые в Государственную жилищную инспекцию Воронежской области и региональному оператору и т.д.), необходимых для организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, корректного оформления принятых на них решений, а также их реализации в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Важная составляющая проводимой Фондом разъяснительной работы – консультирование собственников помещений в МКД в режиме он-лайн: в интерактивном разделе сайта регионального



оператора «Вопросы и ответы» любой посетитель интернет-ресурса может получить ответы на волнующие его вопросы обо всех аспектах функционирования региональной системы

капремонта многоквартирных домов. За 2014 год Фондом подготовлено более 90 разъяснений по вопросам посетителей сайта, и эта работа ведется систематически. Всего за отчетный период на сайте регионального оператора [www.fkr36.ru](http://www.fkr36.ru) в разделах «Новости», «Вопросы и ответы», «Рекомендации собственникам жилья», «Муниципальным образованиям», «Региональная программа капитального ремонта» было опубликовано более 150 материалов информационно-разъяснительного и справочно-методологического

характера, адресованных жителям многоквартирных домов, руководителям ТСЖ, ЖСК и органам местного самоуправления.

Об эффективности работы сервисов сайта Фонда свидетельствует тот факт, что по результатам мониторинга интернет-ресурсов региональных операторов во всех субъектах федерации, проведенного Комиссией Общественной палаты РФ по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике совместно с Национальным центром общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» – сайт Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области занял **4-е** место во всероссийском рейтинге сайтов региональных операторов. Специалисты оценивали качество ресурса, информативность, доступность и полноту раскрытия темы новых правил проведения капремонта в МКД. В частности, независимая комиссия выставила свои оценки (от 1 до 5 баллов) по пяти ключевым аспектам сайтов региональных операторов:

- полный список домов, включенных в краткосрочные и долгосрочные программы капитального ремонта;
- информация о размере взносов населения на капитальный ремонт;
- наличие на сайтах базы федеральных и региональных нормативных правовых актов, регулирующих работу данной программы и деятельность регионального оператора;
- методические рекомендации и пособия для собственников, в том числе рекомендации по проведению собраний, на которых принимаются решения о выборе способа накопления;
- наличие роликов и видеоматериалов, посвященных теме капитального ремонта и т.д.

Важнейшей составляющей информационно-разъяснительной работы Фонда является взаимодействие со средствами массовой информации. В своей деятельности Фонд руководствуется

принципом информационной открытости, готовности оперативно и компетентно доводить до региональной общественности свою позицию по проблемам, связанным с функционированием региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов.

Учитывая роль телевидения в формировании общественного мнения, Фондом были подготовлены информационно-разъяснительные программы на основных региональных телеканалах – ВГТРК, «Губерния» и «РЕН-ТВ Воронеж», а также на кабельном телеканале «КТВ Воронеж», интернет-телеканале «СВИК-ТВ».

В 2014 году при содействии Фонда в региональных печатных СМИ размещены 293 информационно-разъяснительных материала о новых правилах проведения капитального ремонта МКД, в интернет-изданиях – 185. Всего за отчетный период в региональных печатных и электронных СМИ, а также интернет-изданиях опубликовано 478



материалов о новых правилах проведения капремонта, деятельности регионального оператора и ходе работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, вошедших в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта. Совокупный тираж опубликованных в печатных СМИ материалов о региональной системе капитального ремонта составил 4 млн. 390 тыс. 536 экземпляров.



### Большим домам - большой ремонт

Калачеевцам рассказали о новшествах в капремонте многоквартирных домов

Сегодня одна из актуальных тем, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством, – новые правила проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Теперь обязанность по оплате расходов на капремонт возложена на собственников помещений.



В РДК «Юбилейный» состоялась встреча представителей отдела областного фонда капитального ремонта многоквартирных домов с руководителем ТСЖ, управляющей компанией, администрацией поселка и собственниками квартир Калачеевского, Воронежского и Гербовского районов. Представители областной структуры пояснили, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ формируется региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, которая позволит решить проблему многолетнего недополнения жилищного фонда.