Информация

об исполнении краткосрочного плана реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014 – 2043 годы в 2016 и 2017 годах и о претензионно-исковой работе

В целях исполнения краткосрочного плана реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области (далее – краткосрочный план), в рамках возложенных на некоммерческую организацию – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») полномочий в 2016 и 2017 годах выполнено следующее.

 Во исполнение краткосрочного плана на 2016 год по состоянию на 23.06.2017 работы по капитальному ремонту завершены в 24-х многоквартирных домах (далее – МКД), фактический объем выполнения составляет исполнения плана 2016 года составляет 95,5%.

Не завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 2-х МКД:

- г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 93 (отсутствие возможности завершения работ в связи с судебными делами о спорах, связанных с устранением препятствий в доступе к общему имуществу в МКД);

- г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5 (недобросовестность подрядной организации - низкие темпы ремонтных работ. За просрочку договора начисляются штрафные санкции. В адрес руководителя подрядной организации ИП Войцеховского Ф.В. направлена претензия о расторжении договора в одностороннем порядке).

Стоимость работ по капитальному ремонту **на 2016 год** составляет **68 835 462,69** **руб.**, сумма **освоенных средств составила 61 871 707,50 руб**., в том числе за счет средств собственников 60 220 730,22 руб., средств Фонда содействия реформированию ЖКХ – 849 592,91 руб., средств МО – 801 384,37 рублей, что составляет **89,9%.**

Информация за 2016 год в табличной форме прилагается.

Согласно краткосрочному плану на 2017 год предусмотрено капитально отремонтировать 28 МКД в следующих муниципальных образованиях:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | МО «Город Биробиджан» -  | 12 МКД |
|  | МО «Амурзетское сельское поселение» - | 1 МКД |
|  | МО «Бираканское городское поселение» - | 1 МКД |
|  | МО «Бирское городское поселение» -  | 1 МКД |
|  | МО «Волочаевское сельское поселение» -  | 1 МКД |
|  | МО «Известковое городское поселение» -  | 1 МКД |
|  | МО «Кульдурское городское поселение» -  | 1 МКД |
|  | МО «Смидовичское городское поселение» -  | 2 МКД |
|  | МО «Николаевское городское поселение» -  | 2 МКД |
|  | МО «Облученское городское поселение» -  | 2 МКД |
|  | МО «Приамурское городское поселение» -  | 2 МКД |
|  | МО «Птичнинское сельское поселение» -  | 1 МКД |
|  | МО «Теплоозерское городское поселение» -  | 1 МКД |
| Итого |  | 28 МКД |

Информация о фактическом выполнении работ по состоянию на 23.06.2017 в табличной форме прилагается.

В настоящее время специалисты подрядной организации ООО «Проект-АПМ» завершили работы по капитальному ремонту крыши в МКД по адресу: ЕАО, Облученский район, п. Биракан, ул. Калинина, 1, и внутридомовых инженерных систем (тепло-, водоснабжения, водоотведения) в МКД по адресу: ЕАО, Облученский район, с. Двуречье, ул. Комсомольская, 5.

 В стадии завершения находится капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресам:

 - ЕАО, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Волочаевская, 10;

 - ЕАО, Смидовичский район, п. Смидович, ул. Лермонтова, 1.

 Планируемая стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в 2017 году составляет 83 917 тыс. рублей.

 В условия недофинансирования НКО «РОКР» удаётся проводить судебную и досудебную работу по сокращению задолженности по взносам на капитальный ремонт. За весь период сотрудниками НКО «РОКР» подготовлены и направлены:

Уведомления о задолженности по взносам на капитальный ремонт:

- физическим лицам 7 526 уведомлений на сумму 24 889 тыс. рублей. Оплачено 3 835 тыс. руб., что составляет **16%** от выставленной суммы;

- юридическим лицам 445 уведомлений на сумму 34 650 тыс. рублей. Оплачено 8 549 тыс. рублей, что составляет **25%** от выставленной суммы.

Подано 84 заявления в суд, из них:

- 5 на муниципальные образования («Ленинский муниципальный район», «Кульдурское городское поселение», «Бирское городское поселение», «Смидовическое городское поселение», «Камышовское сельское поселение») на сумму 1 192 тыс. рублей.

Оплачено 645 тыс. рублей (муниципальные образования «Ленинский муниципальный район», «Кульдурское городское поселение», «Смидовическое городское поселение» в полном объеме), что составляет **54%** от выставленной суммы.

По муниципальному образованию «Бирское городское поселение» исполнительный лист предан на исполнение в казначейство на сумму 440 тыс. рублей.

По муниципальному образованию «Камышовское сельское поселение» – на рассмотрении в суде на сумму 107 тыс. рублей;

- 72 заявления на физических лиц на сумму 543 тыс. рублей. Оплачено 284 тыс. рублей, что составляет 53**%** от выставленной суммы;

- 6 заявлений на юридических лиц, трое из которых оплатили задолженность до рассмотрения дел в суде на сумму 176 тыс. руб.; ООО «Трансстрой-Интерьер», ЗАО «БирЗСТ, ООО «Евросалон» – заявления находятся на рассмотрении в суде на сумму 207 тыс. руб.

- 1 заявление на федеральный орган власти - ФГКУ «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации на сумму 144 тыс. руб., исполнительный лист предан на исполнение в казначейство Хабаровского края.

Все судебные приказы и исполнительные листы, полученные по судебным решениям, переданы в ФССП для принудительного взыскания. Часть дел находятся на стадии рассмотрения.

Также НКО «РОКР» предоставляет собственникам помещений в МКД, попавшим в сложную финансовую ситуацию, возможность досудебного урегулирования вопроса о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт – заключает соглашение о реструктуризации долга сроком на 6 месяцев. За период с октября 2015 года по июнь 2017 года заключено 262 соглашения на сумму 1 294 тыс. руб.

 В настоящее время срок истек по 155-ти соглашениям на сумму 520 тыс. руб., из них погасили досрочно 360 тыс. руб., что составляет 69% от ист**е**кших соглашений и 28 % от заключенных.

Кроме этого НКО «РОКР» ведется судебно-претензионная работа с муниципальными образованиями по взысканию убытков, понесенных в связи с проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, признанных впоследствии аварийными и подлежащими сносу.

В настоящее время судом рассмотрены два дела по возмещению убытков, понесенных НКО «РОКР»:

1. Дело о возмещении убытков, понесенных НКО «РОКР», в отношении администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» в связи с оплатой работ по разработке проектно-сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Облучье, ул. Гаражная, 39, в сумме – 39 346 руб.

Требования НКО «РОКР» удовлетворены, решение вступило в законную силу.

1. Дело о возмещении убытков, понесенных НКО «РОКР», в отношении администрации муниципального образования «Теплоозерское городское поселение», признавшего аварийным и подлежащим сносу МКД по адресу: ЕАО, Облученский район, п. Теплоозерск, ул. Калинина, 8, после проведения в нем капитального ремонта крыши на сумму 444 800 руб.

По данному делу суд первой инстанции удовлетворил требования НКО «РОКР», решение суда вступило в законную силу 11 июня 2017 года.

Также в адрес администраций муниципальных образований «Приамурское городское поселение» и «Волочаевское городское поселение» направлено 2 претензии по возмещению убытков в связи с признанием МКД аварийными и подлежащими сносу после проведения в них работ по капитальному ремонту общего имущества на общую сумму 3 421 тыс. руб. по следующим адресам:

 - ЕАО, Смидовичский район, п. Приамурский, ул. Амурская, 1, ул. Вокзальная, 29 - разработка проектно-сметной документации (далее – ПСД), капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем, крыши на общую сумму 1 943 374 руб. 05 коп.;

 - ЕАО, Смидовичский район, п. Волочаевка-2, ул. Советская дом 21 - разработка ПСД, капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем; ул. Вокзальная, 47 - разработка ПСД, капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем, крыши на общую сумму по двум МКД 1 478 301 руб. 97 коп.

В настоящее время готовятся исковые документы в суд по указанным муниципальным образованиям.

Специалистами НКО «РОКР» регулярно проводится досудебная работа в рамках представления уведомлений о задолженности главам муниципальных образований, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам. По направленным уведомлениям уже поступает оплата по взносам на капитальный ремонт. Одновременно ведется работа по подготовке исковых заявлений о взыскании задолженности с собственников помещений в МКД; преимущественно это юридические лица, так как они обладают большим количеством квадратных метров в МКД и задолженность образовалась в значительных объемах.

Еще хочется отметить ситуацию, которая складывается с допуском в помещения для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. К сожалению, не все собственники помещений в МКД организуют доступ подрядным организациям для проведения необходимых работ. В случае категорического отказа собственника помещений в МКД «пойти навстречу» Подрядчику, выполняющему работы по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД, предоставив доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в помещении собственника, Подрядчик имеет право обратится в суд.

Решать вопросы своевременного и качественного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД можно только сообща – поставленные задачи по реализации краткосрочных планов выполнимы только на условиях слаженного взаимодействия всех заинтересованных сторон – собственников помещений в МКД, муниципальных образований Еврейской автономной области, управляющих компаний и подрядных организаций. Если каждое из этих звеньев будет ответственно подходить к вопросам организации и проведения капитального ремонта в МКД, условия проживания граждан в Еврейской автономной области станут намного более комфортными, и многие актуальные проблемы в сфере ЖКХ будут решены.

А первые и весьма существенные мероприятия в этом направлении НКО «РОКР» уже осуществляет.