



Отчет
специализированной некоммерческой
организации Калининградской области
«Фонд капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах»
за 2021 год

г. Калининград
2021

Оглавление

1. Работа с населением и муниципальными образованиями Калининградской области в целях увеличения собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах3
2. Об исполнении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области, краткосрочного плана её реализации в 2021 году и результатах мониторинга исполнения программы капитального ремонта 7
3. Отбор и порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг 13
4. Контроль и качество правового обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области 16
5. Своевременная и качественная реализация проектирования многоквартирных домов в рамках организации капитального ремонта в Калининградской области 19
6. Формирование стоимости капитального ремонта..... 27
7. Ответы на обращения граждан и собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области..... 29

1. Работа с населением и муниципальными образованиями Калининградской области в целях увеличения собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

За 2021 год сотрудниками Фонда сформировано и доставлено на бумажном носителе порядка 3 374,1 тыс. платежных квитанций для оплаты взноса за капитальный ремонт (в 2020 году – 3 289,05 тыс. платежных квитанций), 7,3 тыс. счетов юридическим лицам (в 2020 году – 7,2 тыс. счетов), на электронный адрес 80,7 тыс. платежных квитанций (в 2020 году - 60,6 тыс. эл. квитанций), также заключено 121 договоров на печать и доставку квитанций на уплату взносов за капитальный ремонт (в 2020 году – 119 договора).

В Калининградской области за 2021 год наблюдается рост собираемости взносов на капитальный ремонт:

Жилые помещения (физические и юридические лица) на 5 %, по сравнению с аналогичным периодом - 2020 годом.

Процент собираемости в 2021 году составлял – 94%.

Процент собираемости в 2020 году составляет – 89%.

Высокий процент собираемости – Пионерский ГО (99,74%), Светлогорский ГО (98,5%), Калининград (95,38%)

Низкий процент собираемости – Правдинский ГО (61,33%), Озерский ГО (70,19%), Краснознаменский ГО (70,92%).

Нежилые помещения (физические и юридические лица) на 8 %, по сравнению с аналогичным периодом - 2020 годом.

Процент собираемости в 2021 году составлял – 66%.

Процент собираемости в 2020 году составляет – 58%.

Высокий процент собираемости – Ладушкинский ГО (100%), Черняховский ГО (98,95%)

Низкий процент собираемости – Мамоновский ГО (27,89%), Зеленоградский ГО (49,77%)

Администрации МО (жилые+нежилые помещения) на 4 %, по сравнению с аналогичным периодом - 2020 годом.

Процент собираемости в 2021 году составлял – 98 %.

Процент собираемости в 2020 году составляет – 95 %.

Низкий процент собираемости – Правдинский ГО (95%).

По взносам на капитальный ремонт в Калининградской области за 2021 год поступило 1 257,5 млн. руб., что на 144,4 млн. руб. больше, чем за 2020 год (1 113,1 млн. руб.)

Рост на 144,4 млн. руб. составил по следующим категориям плательщиков:

Жилые помещения (физические и юридические лица) – 130,2 млн. руб.;

Нежилые помещения (физические и юридические лица) – 9,5 млн. руб.;

Администрации МО (жилые+нежилые помещения) – 4,7 млн. руб.

Такого результата удалось добиться за счет организации работы:

1. «Горячей линии»: По телефонной линии собственники помещений могут обратиться к сотрудникам Фонда по вопросам, связанным с начислением и оплатой взносов за капитальный ремонт; узнать каким образом производится начисление пени в случае несвоевременной оплаты; каким образом можно внести изменения в сведения о собственниках помещений или уточнить размер площади помещения на которую начисляются взносы, а также по другим возникающим вопросам.

За 2021 год по «горячей линии» сотрудниками абонентского отдела были даны ответы на вопросы по 76 346 телефонным звонкам, что на 1 258 звонков больше, чем за 2020 год.

За 2020 год по «горячей линии» сотрудниками абонентского отдела были даны ответы на вопросы по 75 088 телефонным звонкам.

2. «Прием граждан»:

Собственники помещений могут обратиться в Фонд для получения справок об отсутствии задолженности; оформления рассрочки по погашению задолженности, образовавшейся в результате неоплаты (несвоевременной оплаты) взносов за капитальный ремонт; обратиться с заявлением о розыске платежей за капитальный ремонт; а также получить консультации по возникающим вопросам (смена собственника, изменение площади, представление компенсации, возврат денежных средств и т.д.)

За 2021 год сотрудниками абонентского отдела было принято 16 914 человека, что на 1 112 человек больше, чем за 2020 год.

За 2020 год сотрудниками абонентского отдела было принято 15 802 человека.

За 2021 год сотрудниками абонентского отдела выдано 5 765 справок об отсутствии задолженности, что на 2 278 больше, чем за 2020 год.

За 2020 год сотрудниками абонентского отдела выдано 3 487 справок об отсутствии задолженности.

3. «Реструктуризация задолженности»:

Собственники помещений в многоквартирных домах, имеющих задолженность по взносам на капитальный ремонт, могут обратиться в Фонд для оформления соглашения о реструктуризации задолженности, данное соглашение дает возможность людям с тяжелым материальным положением погашать задолженность частями (поэтапная оплата).

За 2021 год сотрудниками Фонда было оформлено – 356 соглашений, что на 89 соглашений больше, чем в 2020 году.

За 2020 год сотрудниками Фонда было оформлено – 267 соглашений.

4. «Выездные мероприятия в муниципальные образования по вопросам собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»:

Фондом был сформирован План мероприятий по повышению собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирных домах с физических лиц, проживающих на территории муниципальных образований Калининградской области.

Основными направлениями работы в ходе выездных мероприятий является: актуализация данных о собственниках помещений, проведение разъяснительной работы с собственниками нежилых помещений расположенных в многоквартирных домах и имеющих задолженность в ходе совместных "рейдов" с сотрудниками администраций, а так же проведение совещаний по вопросам собираемости взносов на капитальный ремонт с сотрудниками администраций, представителями управляющих компаний и представителями средств массовой информации.

В 2021 году Фондом проведено 12 совещаний по вопросам собираемости взносов на капитальный ремонт по жилым помещениям, с сотрудниками администраций, представителями управляющих компаний и представителями средств массовой информации.

5. «Ответы на обращения граждан в письменном виде»:

Обратная связь с населением также налажена посредством подготовки ответов на письменные обращения.

За 2021 год подготовлено и направлено 11 273 ответа заявителям, что на 1 995 ответов больше, чем в 2020 году.

За 2020 год подготовлено и направлено 9 278 ответов заявителям.

6. «По выявлению нежилых помещений и их собственников»:

Фондом на постоянной основе проводится работа по выявлению нежилых помещений и их собственников, неучтенных в базе.

За 2021 год общая площадь помещений данной категории составила 987,17 тыс. кв. м., что на 48,49 тыс. кв. м. больше, чем за 2020 год (938,68 тыс. кв. м).

Площади нежилых помещений собственников были дополнительно выявлены в результате выявления нежилых помещений с помощью Google карт в интернете, обращений граждан, по результатам ответов из Росреестра, «подворных» обходов объектов недвижимости, расположенных в МКД.

1.1. . Меры социальной поддержки при оплате взноса на капитальный ремонт

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2015 № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» субъектам Российской Федерации предоставлено право предусмотреть предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.

На территории Калининградской области такое право было реализовано в полном размере, в Закон о капитальном ремонте № 293 внесены соответствующие изменения. Дополнительно категория собственников, которые могут претендовать на получение компенсации была расширена одиноко проживающими собственниками жилых помещений, являющимися получателями социальной доплаты к пенсии, а также собственниками жилых помещений, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих получателей социальной доплаты к пенсии, - компенсация данной категории установлена в размере пятидесяти процентов.

С целью организации процедуры назначения указанной компенсации постановлением Правительства Калининградской области от 30.05.2016

№ 271 «О порядке предоставления компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Калининградской области» определен порядок ее назначения и выплаты. Компенсация назначается с месяца следующего за месяцем обращения.

Приём заявлений на компенсацию осуществляется Многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) по месту проживания гражданина. Решение о предоставлении компенсации принимается в течение 10 рабочих дней.

С 01.01.2016 по 31.12.2021 года за представлением компенсации обратилось 46 035 человек, количество получателей компенсации на 31.12.2021 года 17 059 человек. Сумма выплат с 01.01.2021 по 31.12.2021 составила 35 728 тыс. рублей

2. Об исполнении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области, краткосрочного плана её реализации в 2021 году и результатах мониторинга исполнения программы капитального ремонта

С 2015 года на территории Калининградской области успешно реализуется региональная программа капитального ремонта, в которую включено **14 991 домов**, общей площадью более 24 млн кв. м, где проживает порядка 800 тыс. человек.

В рамках реализации программы в период **2015-2020** годов в Калининградской области отремонтировано **3 445 домов** (общей площадью порядка 3,6 млн кв. м, в которых проживают более 120 тыс. человек).

В краткосрочный план **2021** года включено **460** многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, площадью порядка 730 тыс. кв. м, в которых проживают более 29 тыс. человек. Общая стоимость ремонта составляет **1 262 млн рублей**, в том числе:

- 325 млн рублей – средства областного бюджета;
- 29 млн рублей – средства местного бюджета;
- 908 млн рублей – средства собственников помещений.

В рамках краткосрочного плана **2022** года запланировано проведение мероприятий по капитальному ремонту в отношении **379 многоквартирных домов**, площадью 709 тыс. кв. м., в которых проживает более 28 тыс. человек. Плановая стоимость работ составляет **2 926 млн рублей**.

В период **2021-2022** гг. Правительством Калининградской области предусмотрена **финансовая поддержка из областного бюджета** в общем размере **1 913 млн рублей**. Данные средства направлены на проведение мероприятий по капитальному ремонту в многоквартирных домах, расположенных на территории городских округов: Багратионовского, Гвардейского, Гурьевского, Гусевского, Зеленоградского, Ладушкинского, Неманского, Нестеровского, Полесского, Правдинского, Советского, Черняховского, Янтарного и «Город Калининград».

Отдельным направлением в сфере жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области является реализация энергоэффективных мероприятий при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, нацеленного не только на продление срока эксплуатации конструктивных элементов, но и на повышение энергоэффективности зданий.

В рамках текущей деятельности Фонд обеспечивает теплоизоляцию стен и крыш многоквартирных домов путем устройства утеплителя из каменной ваты, что в свою очередь предотвращает теплопотери. Например, использование теплой штукатурки и заделка трещин в наружных стенах уменьшает почти в 3 раза теплопотери.

Однако, наиболее успешный кейс по повышению энергоэффективности и энергосбережению при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах реализован в результате установки узлов управления и регулирования потребления ресурсов в системе отопления и горячего водоснабжения.

Поддержка Правительства Калининградской области в виде предоставления субсидий позволяет комплексно подойти к проведению капитального ремонта домов в части крыш, фасадов и установки индивидуальных тепловых пунктов, что обеспечивает достижение экономии затрат собственников на коммунальные ресурсы в объеме до 35 %. При пересчете на рубли сокращение расходов за оплату ЖКХ по квартире достигает тысячи рублей.

Калининградская область входит в число субъектов Российской Федерации, участвующих в реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. В 2017 году Калининградская область первая среди всех субъектов Российской Федерации заявила на получение компенсации денежных средств на мероприятия по повышению энергоэффективности в рамках постановления Правительства РФ от 17.01.2017 № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – Постановление).

С целью тиражирования положительной практики, в настоящее время сформирован пул домов в количестве более 1500 единиц, по которым осуществляется сбор сведений для оценки возможности получения компенсации за энергоэффективный капитальный ремонт.

Также Фонд во взаимодействии с Правительством Калининградской области внедряет мероприятия, которые ранее не были реализованы в рамках типичного капитального ремонта многоквартирных домов.

В целях масштабной модернизации жилищного фонда за счет повышения энергетической эффективности при проведении капитального ремонта осуществляются мероприятия по внедрению энергосервисного контракта и установления порядка возмещения затрат энергосервисным компаниям в квитанциях за тепло за счет достигнутой экономии средств, получаемой после внедрения энергосберегающих технологий. В настоящее время мероприятия реализовываются на конкретном многоквартирном доме – готовится к заключению энергосервисный контракт. После апробации пилотного проекта, Калининградская область планирует масштабировать практику на весь регион.

Ещё одним пилотным проектом 2021 года является установка сетевой солнечной электростанции установленной мощностью 3,08 кВт с прямой передачей всей выработанной электроэнергии во внутреннюю электрическую сеть объекта для приоритетного потребления. Так, для обеспечения дополнительного снижения потребления электроэнергии из общей сети в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул. Маршала Баграмяна, д. 18, ведутся работы по монтажу солнечных панелей.

В 2021 году был разработан и реализован проект - **Стрит-Арт:** создание арт-объектов на многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области.

За период 2020-2021 гг. проведены работы и (или) оказаны услуги по капитальному **ремонт 113 ОКН.**

В 2021 году в первый раз был организован **Учебный модуль «ДВЕРИ»**, первая практика в РФ, обучение прошло более 25 человек, в т.ч. 8 человек вовлечено в работу ФКР по реставрации дверей (4 из них в области: 2 в Черняховске, 2 в Советске).

По архивным фото было **отреставрировано 58 дверей, воссоздано 339 реплик.**

Было принято решение о **сохранении керамической черепицы** с целью повторного использования на ОКНах, не являющихся многоквартирными домами.

Кроме того, **в 2021 году** проводилось совершенствование нормативно-правовой базы:

- **новые виды работ:** установка пандусов для обеспечения безбарьерной среды и ремонт системы оповещения возникновения пожара и системы пожаротушения в многоквартирных домах

➤ установлены 12 пандусов на 4-х МКД;

- за счет средств государственной поддержки: устройство и ремонт архитектурно-художественной **подсветки на фасадах**, установка и ремонт малых **архитектурных форм**, ремонт фасадов с использованием инновационных материалов, в т.ч. благоустройство и озеленение.

- разработана **«бонусная программа»** – перенос срока проведения капитального ремонта на более ранний период при подтверждении полноты собираемости взносов на капитальный ремонт;

- **беззаявительный порядок компенсации для льготной категории населения.**

В 2021 году Фонд был достигнут новый уровень обратной связи/информационная открытость с гражданами.

- Присутствие во всех социальных сетях, в т.ч. ТикТок и Телеграмм

- Участие в собраниях собственников

- Привлечение общественности к принятию важных решений (голосование)

- Выезды на объекты для встречи с жителями для проверки качества и уровня удовлетворенности работами

- Публикации в СМИ, проведение прямых эфиров

- Работа с общественниками, формирование АНО

- Совместные проекты с Членами Общественной Палаты РФ

- Формирование Ассоциации специальных счетов.

Клиент-ориентированность. Открытие **отдельного комфортного помещения для приема граждан** с возможностью воспользоваться Личным кабинетом либо распечатать необходимые документы на установленном для

общего доступа ПК, бесплатным копировальным аппаратом. Была **установлены SOS-кнопки** для обеспечения безопасности граждан.

В региональную программу капитального ремонта, на текущий момент, включено **391 домов, являющихся объектами культурного наследия (ОКН)**, общей площадью 335 тыс. кв. м, где проживает порядка 13 тыс. человек. Сведения актуализируются на постоянной основе.

В краткосрочный план **2021** года включено **49 ОКН**, общей площадью 58 тыс. кв. м, в которых проживают более 2 тыс. человек. Общая стоимость ремонта составила **293 млн рублей**.

В краткосрочном плане **2022** года запланировано отремонтировать **65 ОКН**, общей площадью 63 тыс. кв. м, в которых проживают более 2 тыс. человек. Стоимость запланированных работ составит **472 млн рублей**.

При выполнении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, построенных до 1945 года, Фонд старается максимально сохранить и воссоздать их историческую аутентичность. При капитальном ремонте Фонд проводит реставрацию дверей, в случае утраты исторической двери, создаются реплики дверей, приближенных к оригиналам. По сохранившимся немецким дверным ручкам изготавливаются силиконовые формы, по которым отливаются новые ручки. Восстанавливаются декор-элементы по стандартам службы охраны памятников.

Немаловажным аспектом реализации региональной программы капитального ремонта является **замена лифтового оборудования** в многоквартирных домах.

В 2021 году за счет средств «общего котла» проведена замена **32 комплектов лифтового оборудования в 17 многоквартирном доме**.

В 2022 году за счет средств «общего котла» планируется замена еще **68 лифтов в 24 домах**.

Существует острая **проблема замены 131 комплектов лифтового оборудования в 59 домах**, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах. Общая потребность – **506,2 млн рублей**.

С целью проведения замены лифтов в таких домах Правительством Калининградской области предусмотрено выделение средств **областного бюджета по 91,4 млн рублей на 2022-2024 годы**.

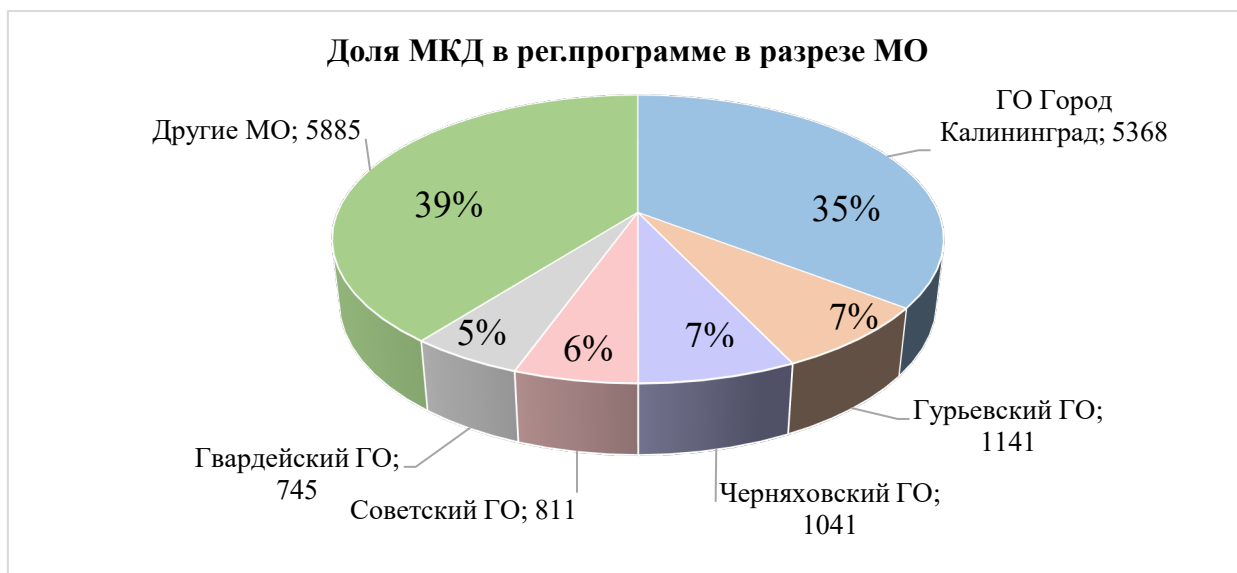
Общее софинансирование областным бюджетом составит 274,2 млн рублей.

Год	котел			с/с			
	Кол-во МКД	Кол-во лифтов	Ст-ть, млн Р	Кол-во МКД	Кол-во лифтов	Ст-ть, млн Р	втч ОБ, млн Р
2020	15	28	52,5	-	-	-	-
2021	17	32	80,1	-	-	-	-
2022	24	68	234,8	59	131	168,7	91,4
2023	23	46	157,4	-	-	168,7	91,4
2024	-	-	-	-	-	168,7	91,4
Итого 21-24	64	146	472,3	59	131	506,2	274,2
Итого 20-24	79	174	524,8	59	131	506,2	274,2

На территории Калининградской области в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2015-2044 годы включено 14 991 многоквартирных домов общей площадью более 24 млн кв. м. (в соответствии с 8-ой редакцией). Из них более 50 % многоквартирных домов являются домами до 1945 года постройки.

Региональная программа капитального ремонта сформирована дифференцированно по муниципальным образованиям Калининградской области на основании сведений, представленных органами местного самоуправления Калининградской области.

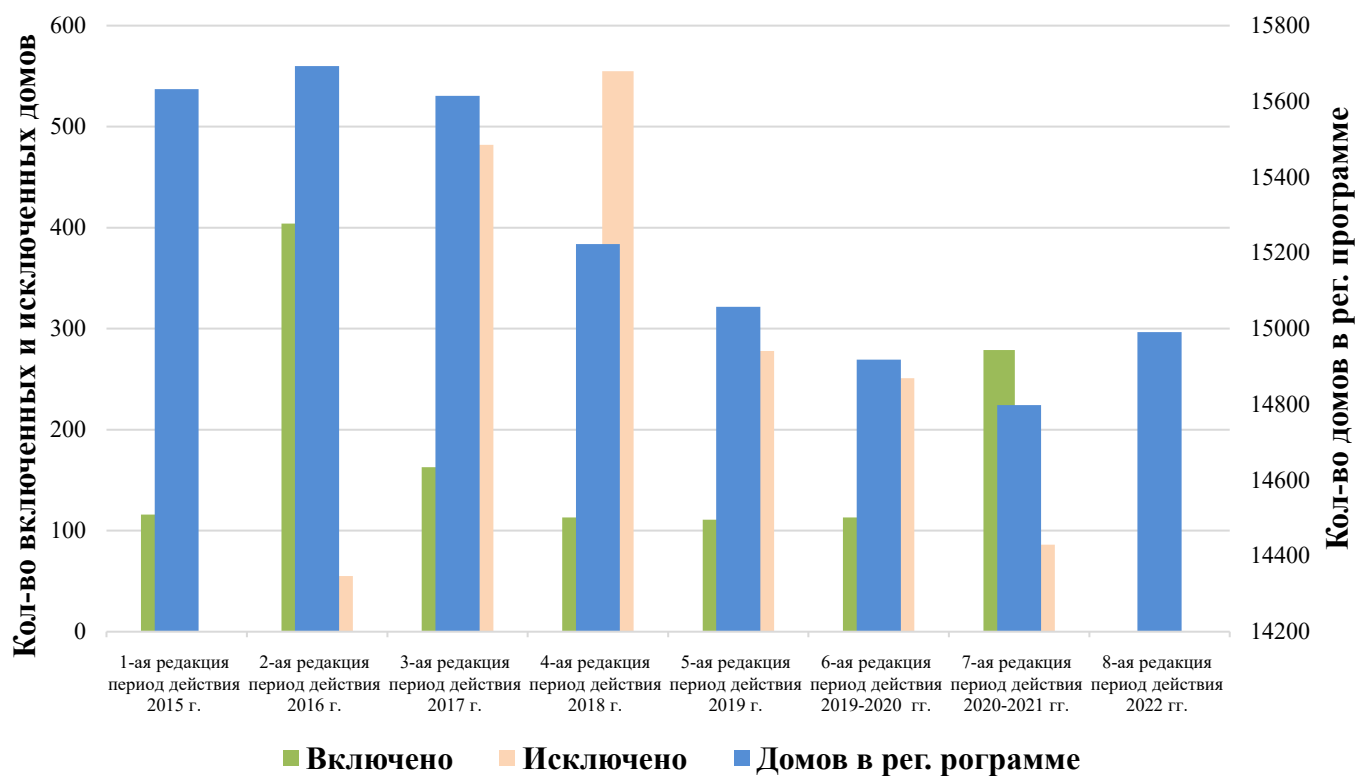
Наибольшее количество многоквартирных домов в г. Калининграде (5 368 МКД), Гурьевском городском округе (1 141 МКД), Черняховском городском округе (1 041 МКД).



С целью актуализации региональной программы капитального ремонта в адрес Фонда поступают сведения касательно уточнения года постройки дома, процента износа, а также иные характеристики конструкций дома. Кроме того, на основании представленных сведений в период с 2020 по 2021 годы в ходе актуализации региональной программы включено 279 домов (упущенные ранее и новостройки), а также исключено 86 строений (аварийные дома, дома, находящиеся в долевой собственности, индивидуальные и двухквартирные дома).

Постановлением Правительства Калининградской области от 30.11.2021 № 778 утверждены внесенные изменения в Постановление Правительства Калининградской области от 09.12.2014 № 826 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, на 2015-2044 годы».

Сравнение количества МКД в редакциях рег. программы



3. Отбор и порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг

В соответствии с постановлением Правительства российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Постановление № 615), в целях реализации Закона Калининградской области от 26.12.2013 № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области», приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской от 08 июня 2021 года № 240 «Об утверждении краткосрочного плана реализации на 2021-2023 годы региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, на 2015-2044 годы» Фондом в **2021 году было объявлено 460 конкурсных процедур**, по следующим предметам электронных аукционов:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов – 122 закупки (53 не состоялось);
- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия – 34 закупки (25 не состоялось);
- выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе по ремонту (замене, модернизации) лифтов – 45 закупок (31 не состоялась, 3 отменены);
- выполнение работ и (или) оказание услуг по оценке технического состояния и разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе по ремонту (замене, модернизации) лифтов – 19 закупок (14 не состоялось);
- оказание услуг по осуществлению строительного контроля – 15 закупок (1 не состоялась, 3 отменены);
- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на

проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов – 155 закупок (72 не состоялось, 5 отменены);

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия – 52 закупки (38 не состоялось);

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов – 18 закупок.

Также, в рамках Постановления № 615 Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства в 2021 году объявлено 20 предварительных отбора на право включения подрядной организации в реестр квалифицированных подрядных организаций. **По итогам предварительных отборов в реестр включена 44 подрядных организаций**, в том числе по видам работ (услуг):

а) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов – 11 организаций;

б) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия – 6 организаций;

в) оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (далее - ремонт (замена, модернизация) лифтов) – 4 организации;

г) оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов – 15 организаций;

д) оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов – 7 организации;

е) оказание услуг по осуществлению строительного контроля – 1 организаций.

Предварительный отбор подрядных организаций на право включения в реестр является открытой и доступной процедурой для любой подрядной

организации, которая проводится Министерством строительства и ЖКХ Калининградской области не реже чем один раз в квартал.

4. Контроль и качество правового обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области

В целях усовершенствования нормативно – правовой базы в сфере капитального ремонта в 2021 году Фондом было подготовлено 13 законодательных инициатив, а именно:

- 5 проектов Законов Калининградской области;
- 8 проектов постановлений Правительства Калининградской области.

Среди указанных законодательных инициатив необходимо отметить следующие.

Постановление Правительства Калининградской области от 30.06.2021 № 384 «Об определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», которым предусматривается возможность финансирования за счет средств государственной поддержки Калининградской области, в том числе таких работ, как:

- устройство и ремонт архитектурно-художественной подсветки;
- работы по установке и ремонту малых архитектурных форм;
- работы по капитальному ремонту фасадов многоквартирных домов с использованием инновационных материалов;
- направленных на повышение энергоэффективности в многоквартирных домах;
- работы по ремонту подъездов;
- работы по вертикальному озеленению в многоквартирных домах;
- работы по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому.

В целях повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт и поддержки инициативных собственников помещений в многоквартирных домах, которые исправно и своевременно платят, принято постановление Правительства Калининградской области от 26.10.2021 года № 708 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 7 июня 2018 года № 319», которым предусмотрена возможность переноса установленного срока проведения капитального ремонта на более ранний период (срок) в случае, подтверждения полноты собираемости взносов на капитальный ремонт, исходя расчета показателя собираемости взносов на капитальный ремонт.

Законом Калининградской области от 02 ноября 2021 года № 12 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2022 год» установлен размер взноса на капитальный ремонт в сумме 6,9 рубля на один квадратный метр общей площади

помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Указанный размер взноса на капитальный ремонт является одним из минимальных в Северо-Западном федеральном округе.

В целях взыскания задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в 2021 году Фондом в судебные органы подано заявлений о вынесении судебных приказов и исковых заявлений на общую сумму 67,03 млн.руб.

В целях ускорения работы по исполнению судебных решений Фондом в 2021 году введена практика направления исполнительных документов в кредитные организации. В целях принудительного исполнения судебных актов о взыскании взносов на капитальный ремонт в отделы судебных приставов и кредитные организации направлено заявлений на общую сумму 21,02 млн.руб.

Отделом общего и правового обеспечения Фонда за 2021 год по результатам конкурсных процедур было подготовлено и заключено 238 договоров на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также подготовлено и заключено 741 дополнительных соглашений к данным договорам.

Фондом на постоянной основе ведется контроль за качеством и соблюдением сроков оказания услуг и выполнения работ подрядными организациями. Для реализации вышеуказанной задачи по результатам конкурсных процедур Фонд заключает договоры с подрядными организациями на оказание услуг по осуществлению строительного контроля за объектами капитального ремонта, в соответствии с которыми в адрес Фонда еженедельно представляются отчеты о проводимых на объектах работах, предписания о нарушениях выполнения работ на объектах подрядной организацией и фотофиксация с объектов. В целях привлечения подрядных организаций к гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договоров в части нарушения сроков выполнения работ, неисполнения гарантийных обязательств, возмещения стоимости восстановительного ремонта Фонд направляет в адрес подрядных организаций претензии и соглашения об уплате неустойки, в случае не удовлетворения требований претензии обращается с соответствующим исковым заявлением в суд, а также обращается с заявлением в УФАС о включении подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее – РНП).

В связи с нарушением подрядными организациями условий договоров Фондом в 2021 году расторгнуто 2 договора в одностороннем порядке (в отношении подрядных организаций ООО «Альпстрой» и ООО «ЮграЭкспертЛифт»).

В целях урегулирования досудебных споров подрядным организациям было направлено 168 претензий о нарушении условий договоров в части неисполнения гарантийных обязательств и устранении замечаний и 74 претензии о нарушении сроков выполнения работ. Наибольшее количество

претензий направлено в адрес следующих подрядных организаций: ООО «Альпстрой», ООО «МиАРТ», ООО «ПРОМТЕХСЕРВИС».

За 2021 год Фондом в рамках привлечения подрядных организаций к гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договоров подготовлено и направлено 16 исковых заявлений о понуждении к устранению недостатков выполненных работ, выявленных в ходе эксплуатации объекта (исковые заявления предъявлены к ООО «Мириам», ООО «Альпстрой», ООО «Центржистрой», ООО «Строительная компания «Маяк» и др.)

5. Своевременная и качественная реализация проектирования многоквартирных домов в рамках организации капитального ремонта в Калининградской области

Проектный отдел (далее - Отдел) является структурным подразделением специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее- Фонд).

В своей деятельности Отдел руководствуется Градостроительным кодексом, нормативными правовыми актами федеральных органов государственной власти, законами Калининградской области, нормативными правовыми актами Губернатора Калининградской области и Правительства Калининградской области, приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, Уставом Фонда, приказами Фонда, действующими СНиПами, ГОСТами, сводами правил и иными нормативными документами в области капитального ремонта, а также настоящим Положением.

Деятельность Отдела осуществляется на основе перспективного и текущего планирования, сочетания единоначалия в принятии решений и коллегиальности при их обсуждении, персональной ответственности работников за ненадлежащее исполнение возложенных на них обязанностей и служебных поручений руководства Фонда.

Целями и задачами Отдела являются:

- Обеспечение внедрения мероприятий и прогрессивных методов работы на стадиях проектирования с целью снижения стоимости и сокращению цикла проводимых работ.
- Контроль соблюдения сроков и качества разработки проектной документации, выполняемой сторонними организациями, в соответствии с утвержденными краткосрочными планами по капитальному ремонту.
- Осуществление единой политики Фонда в области проектирования.
- Разработка проектной документации на капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов и фундаментов в соответствии с утвержденным Генеральным директором планом работ на год на основании актов технического осмотра, подготовленных отделом мониторинга жилого фонда специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Функции отдела:

В соответствии с установленными задачами Отдел осуществляет следующие функции:

- Разработка проектной документации на капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов и фундаментов на основе актов технического осмотра, подготовленных отделом мониторинга жилого фонда

специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» с учетом действующих норм и правил в области капитального ремонта.

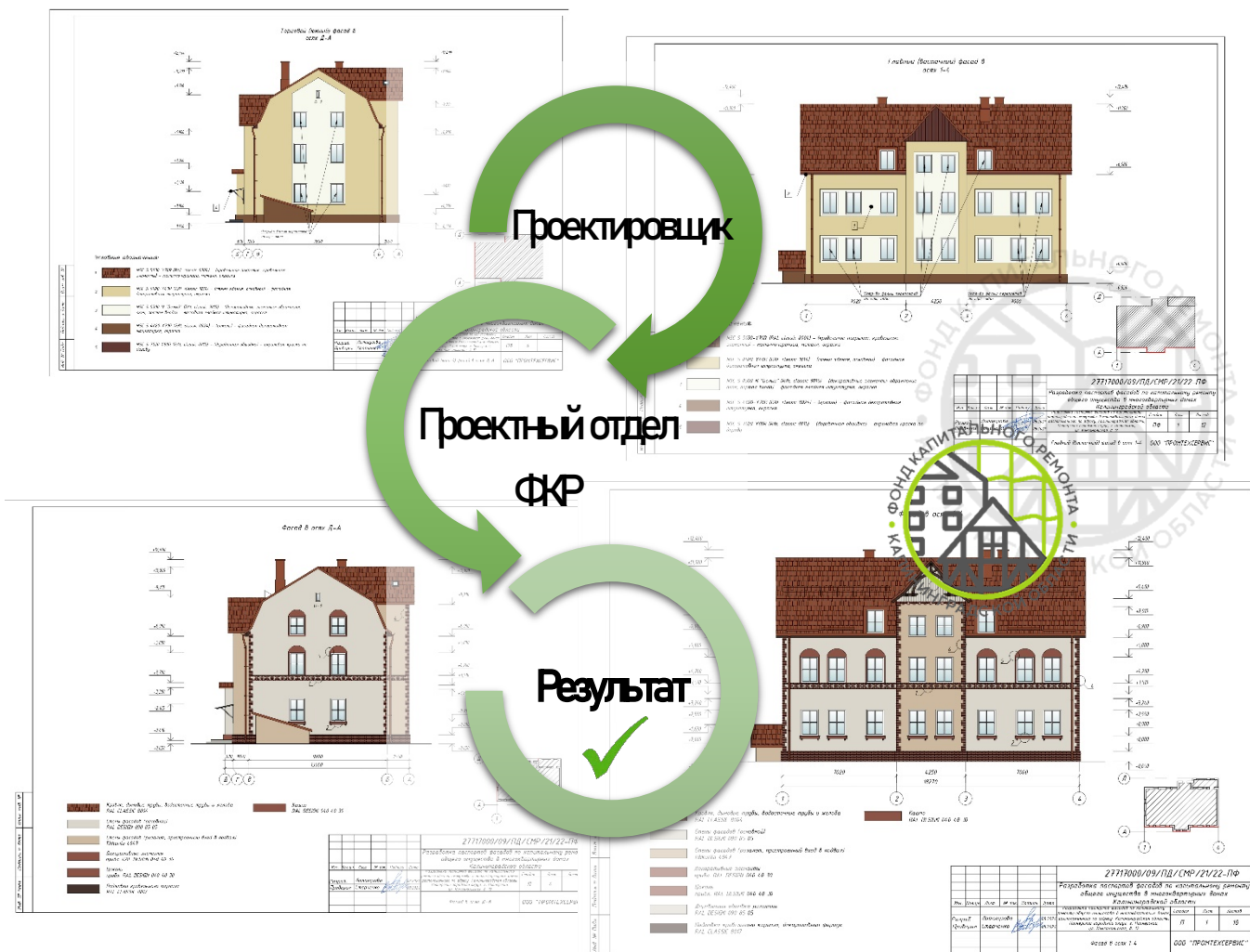
- Подготовка заданий на проектирование на капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов и фундаментов.
- Участие в защите проектной документации, разработанной проектным отделом Фонда, в центрах проектных экспертиз.
- Проверка разрабатываемой сторонними проектными организациями представленной проектной документации на наличие разделов проектной документации, указанных в задании на проектирование, и соответствие требованиям к их оформлению согласно ГОСТ Р 21.101.2020.
- Выборочная проверка представленной проектной документации, разрабатываемой сторонними проектными организациями, по объектам, отобранным проектным отделом, согласованным главным инженером ФКР КО и утвержденным генеральным директором.
- Разработка паспортов фасадов.
- Разработка архитектурных концепций.
- Согласование выкрасов.
- Осуществление авторского надзора при необходимости.

По результатам работы Отдела за 2021 год выполнен следующий объем работ:

Проектный отдел 2021 год общий свод	
Виды работ	Кол-во (шт.)
Разработано объектов	3
Разработано конструктивов	4
Подвал	2
Фундамент	2
Разработано Паспортов фасадов	44
Проверено объектов ПСД 2021	404

ИТОГИ 2021 ГОДА

1. Повышение качества проектной документации, разрабатываемой сторонними подрядными организациями.



2. Выборочная проверка проектной документации, разработанной сторонними проектными организациями.



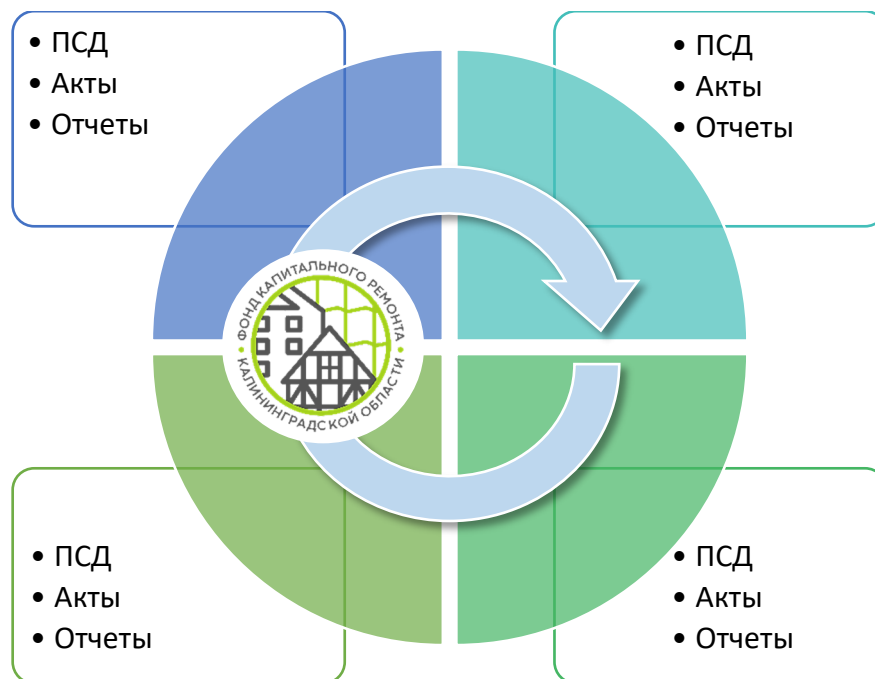
3. Требования к выполнению детально-инструментального обследования на объектах капитального ремонта в рамках подготовки проектной документации.



4. Требования к качественному сбору исходных данных в рамках подготовки проектной документации.



5. Внедрение практики организации качественного документооборота в рамках деятельности проектного отдела.



6. Подготовка качественных заданий на проектирование.



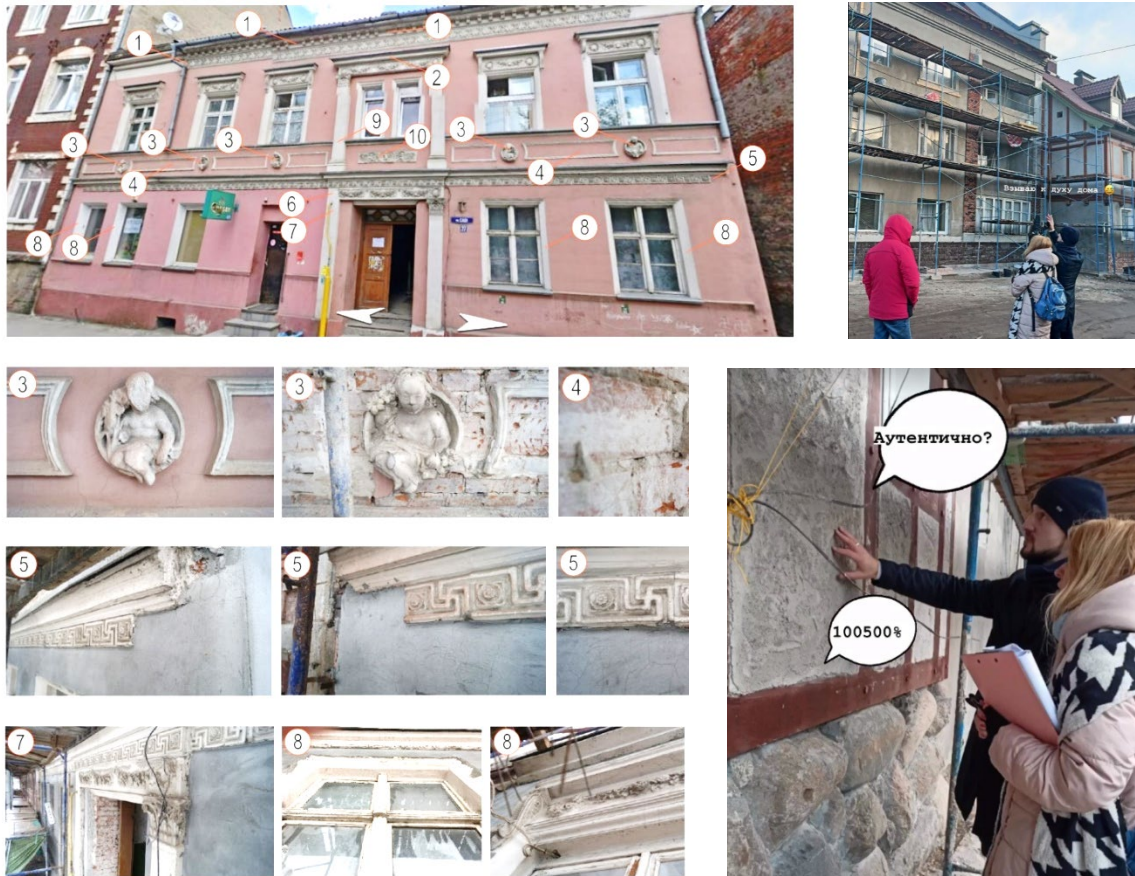
7. **Сопровождение разработки проектной документации по Музейному кварталу (вентилируемые фасады) с привлечением специалистов фирм HILTI и NordFox.**



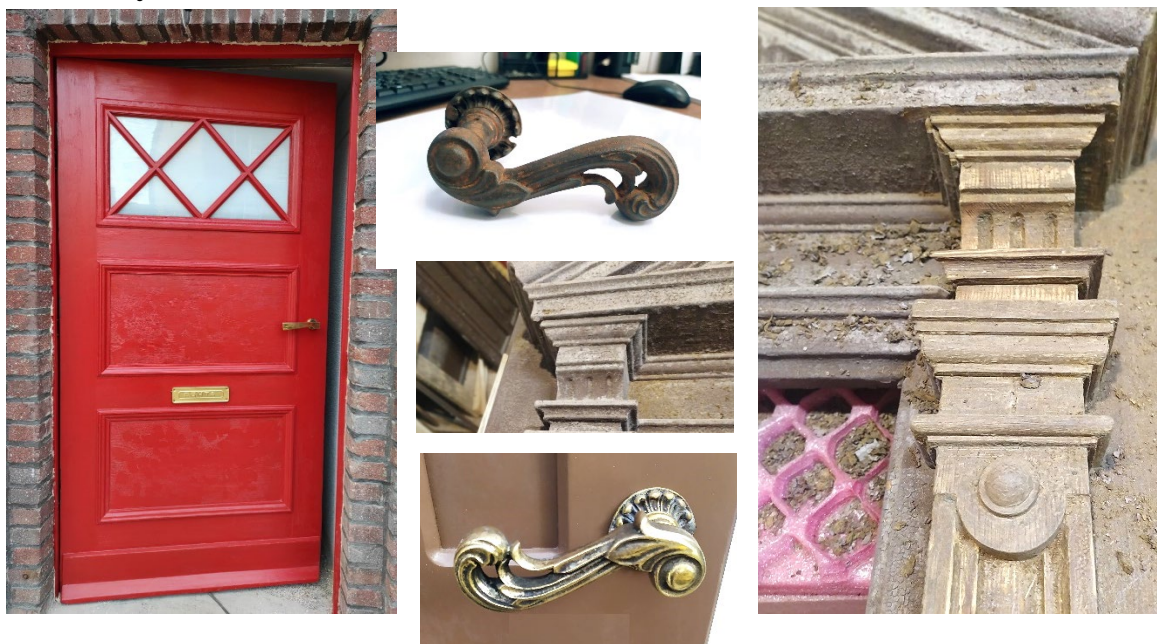
8. **Акцентирование внимания сторонних подрядных организаций, выполняющих разработку проектной документации, на решениях, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального ремонта.**



9. Внедрение авторского надзора на объектах, выполняемого как собственными силами, так и с привлечением сторонних специалистов.



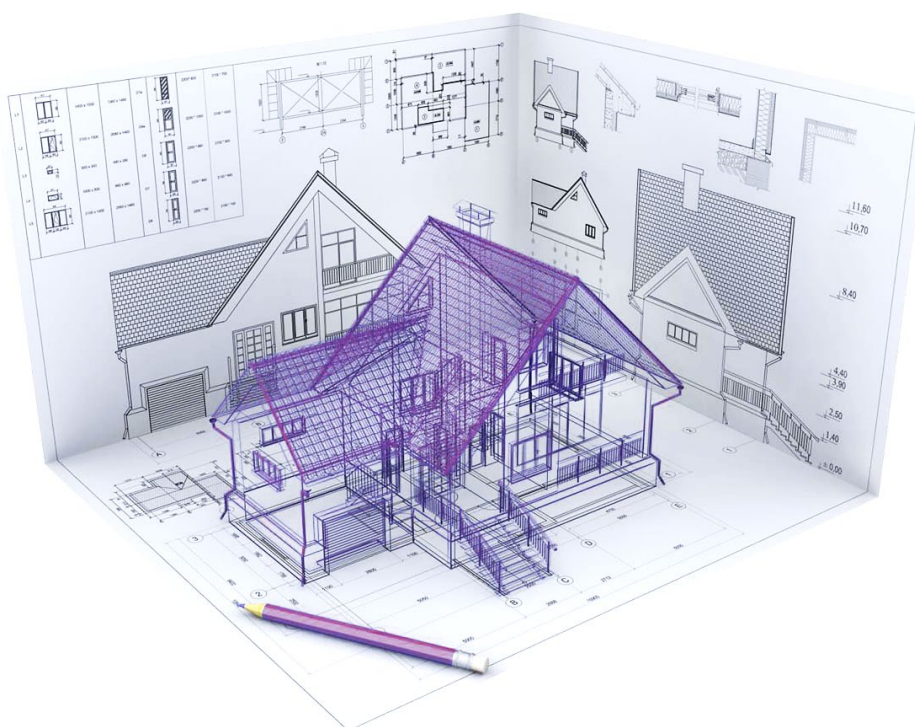
10. Внедрение практики сохранения аутентичных элементов зданий (реставрация дверей и окон, изготовление реплик по историческим референсам) в рамках подготовки проектной документации.



11. Участие в совместном поиске с «общественниками» исторических фотографий зданий и архитектурных элементов для использования в дальнейшей работе.



12. Консультации подрядных организаций по вопросам проектирования с элементами обучения.



6. Формирование стоимости капитального ремонта

В соответствии с Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в субъектах Российской Федерации в полном объеме организована работа по реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов (далее - МКД).

Данные программы предназначены для планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД за счет собственников жилых/нежилых помещений, в том числе предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капремонта за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Одной из основных задач при формировании региональной программы является ее стоимостная оценка. Иными словами, необходимо знать объем финансовых ресурсов, требуемых для ее реализации, как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе.

В соответствии с нормами жилищного законодательства РФ региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно постановлению Правительства Калининградской области от 30.12.2016 № 669 (ред. от 24.07.2020) «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2019-2020 годы» определен размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором.

В фонде в полном объеме организовано структурное подразделение сметного отдела, в функции которого входит контроль вышеуказанных

сметных нормативов и предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

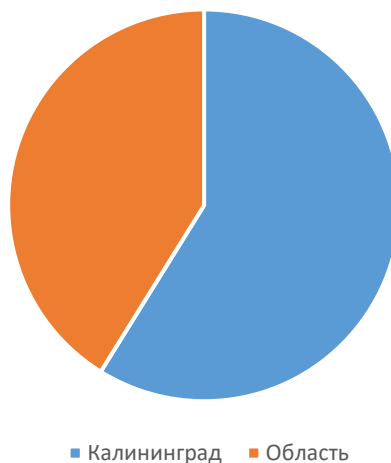
Так по городу Калининграду составлено и согласовано сметной документации в количестве **246 шт.**, в том числе:

- ремонт фасадов – 132 шт.,
- ремонт крыш – 94 шт.,
- ремонт внутридомовых инженерных систем – 136 шт.,
- ремонт подвалов – 25 шт.,
- ремонт фундаментов – 24 шт.
- замена лифтового оборудования – 17 шт.

По Калининградской области в количестве **172 шт.**, в том числе:

- ремонт фасадов – 52 шт.,
- ремонт крыш – 88 шт.,
- ремонт внутридомовых инженерных систем – 125 шт.,
- ремонт фундаментов – 26 шт.

Количество подготовленной и проверенной сметной документации



7. Ответы на обращения граждан и собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области

За период с 01.01.2021 г. по 30.12.2021 г. в адрес ФКР КО поступило на рассмотрение 28642 письма, из них:

- 14751 – от юридических лиц, включая поручения Правительства Калининградской области, обращения глав администраций муниципальных образований Калининградской области, запросы депутатов, прокуратуры областной и районных уровней, судебных органов, сообщений подрядных организаций, управляющих компаний и другие.

По итогам проведенного анализа в среднем в день от организаций поступает 60 писем.

Анализ поступающей корреспонденции от юридических лиц за 2021 г. в разрезе:



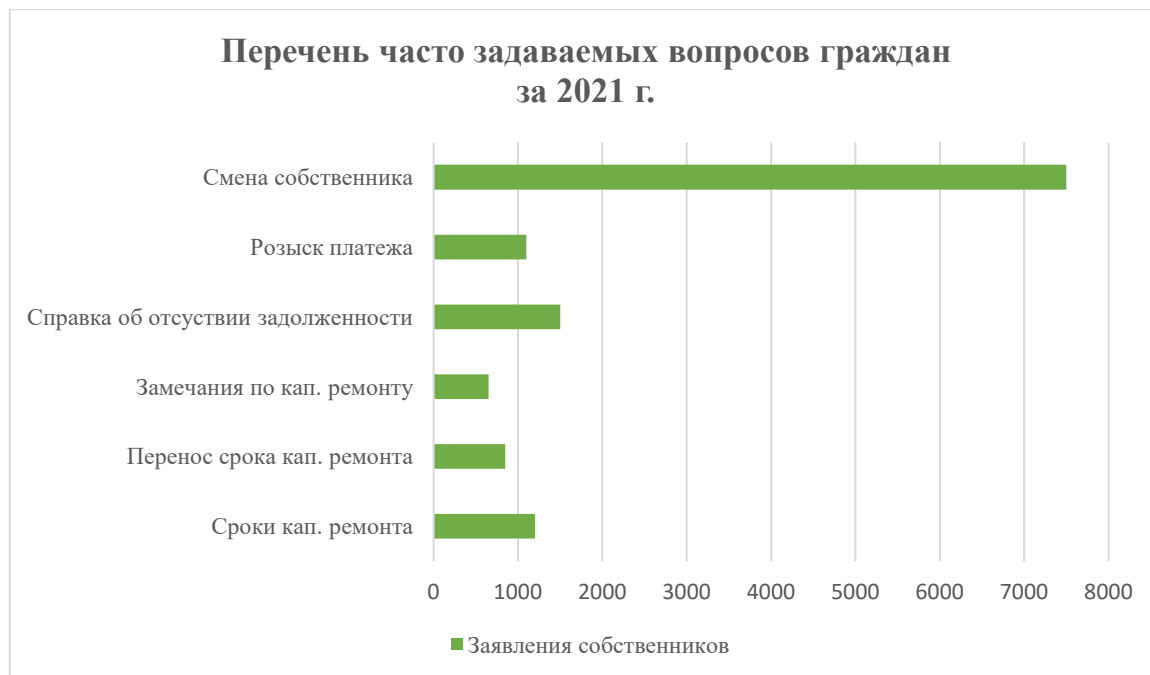
- 13891 – поступило заявлений физических лиц (на рассмотрение в день в Фонд поступаем до 56 обращений от собственников жилых помещений).

Перечень часто задаваемых вопросов в заявлениях граждан:

1. Сроки капитального ремонта.
2. Перенос срока капитального ремонта МКД.
3. Замечания по капитальному ремонту МКД (текущему и в рамках гарантийных обязательств).
4. Получение справки об отсутствии задолженности.

5. Розыск платежа.

6. О смене собственника и др.



На конец года исходящей документации составило 14100 писем, в день обработка исходящих документов составляет в среднем 56 единиц.

В течении года проведено 33 выездных встреч в муниципальные образования области и 156 совещаний, по итогам которых составлено 1032 поручения.

В связи с эпидемиологической ситуации в области и с дальнейшим послаблением ограничений, связанных с COVID-19, к концу 2021 года проведено 9 личных приемов собственников жилых помещений генеральным директором ФКР КО с вынесением соответствующих резолюций.

В конце года оборудовано новое архивное помещение общей площадью 52 кв. м, в которое в настоящее время принимается на хранение документация 2017-2021 гг. в количестве 5370 архивных дел.