



**Отчет
специализированной некоммерческой организации
Калининградской области
«Фонд капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах»
за 2025 год**

г. Калининград
2026

Оглавление

1. Об исполнении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области, краткосрочного плана её реализации в 2025 году и результатах мониторинга исполнения программы капитального ремонта	3
2. Информационная политика фонда	4
3. Цифровое развитие Фонда капитального ремонта в 2025 году	4
4. Работа с населением и муниципальными образованиями Калининградской области в целях увеличения собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области.....	6
5. 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	9
6. Контроль и качество правового обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области о соблюдении действующего законодательства РФ.....	11
7. Формирование стоимости капитального ремонта	15
8. Ответы на обращения граждан и собственников помещений в многоквартирных домах Калининградской области	17
9.Проведение своевременного капитального ремонта на территории Калининградской области за 2025 год.....	19
10. Своевременная и качественная реализация проектирования многоквартирных домов в рамках организации капитального ремонта в Калининградской области	26

1. Об исполнении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области, краткосрочного плана её реализации в 2025 году и результатах мониторинга исполнения программы капитального ремонта

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области включено 15 368 домов общей площадью свыше 28 млн кв. м, где проживает более 800 тыс. человек.

За период с 2015 по 2024 гг. выполнены работы и оказаны услуги по капитальному ремонту в отношении 3,6 тыс. многоквартирных домов. Выполнен ремонт порядка 6,2 тыс. конструктивных элементов (крыши, фасады, подвалы, фундаменты, инженерные системы, лифты).

Общая стоимость работ составила более 14 млрд рублей.

В 2025 году было запланировано проведение 1329 работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в 477 многоквартирных домах общей площадью 757 тыс. кв. м, где проживает порядка 30 тыс. человек. Общая стоимость работ составляет 2,3 млрд рублей.

По итогу 2025 года выполнено 1233 (93%) работы и услуги по капитальному ремонту общего имущества в 431 многоквартирных домах, общей площадью 672 тыс. кв. м., где проживает порядка 27 тыс. человек.

На данные цели направлены средства в размере 2,1 млрд рублей.

Одним из важных направлений капитального ремонта является своевременная замена лифтового оборудования в домах.

Так, в 2025 году в 23 домах заменено 54 лифта с истекшим сроком эксплуатации на общую сумму 384 млн. рублей, из которых 160 млн. рублей составила финансовая поддержка из областного бюджета.

1. Информационная политика фонда

В 2025 году в честь 80-летия Победы в Великой Отечественной войне Фонд реализовал комплекс мероприятий, направленных на сохранение исторической памяти и патриотическое воспитание граждан. Разработаны три вариации логотипа с символикой Победы для установки на латунных дверных ручках.

Установлены новые информационные баннеры на всех объектах, где в 2025 году проводились работы по ремонту фасадов. В арках фасада многоквартирного дома по адресу: г. Калининград, пр-т Мира, 23-27, ул. С. Колоскова, 1А в течение года проводилась фотовыставка домов Кёнигсберга после окончания Великой Отечественной войны. Рядом с ней размещены QR-коды, ведущие на сайт Фонда с краткой историей событий Великой Отечественной войны и описанием штурма Кёнигсберга.

На фасадах домов, расположенных на улицах, названных в честь Героев Советского Союза, размещены информационные таблички с кратким описанием наград и биографии Героев. Также на табличках размещён QR-код, ведущий на информационный сайт с подробным описанием биографии.

В течение 2025 года Фондом обеспечивалось непрерывное информирование населения о ходе реализации мероприятий капитального ремонта, планах на последующие периоды, а также публиковались разъяснительные материалы по вопросам организации капитального ремонта многоквартирных домов.

Просветительская деятельность Фонда выходит за рамки цифровых платформ. В 2025 году Фонд провёл серию лекций для собственников помещений в многоквартирных домах, председателей советов многоквартирных домов, а также руководителей управляющих организаций и товариществ собственников жилья. Отдельный цикл лекций проведён совместно с региональным отделением Всероссийской политической партии «Единая Россия» в рамках проекта «Школа ЖКХ».

Специалисты Фонда приняли участие в международном педагогическом конгрессе в БФУ им. И. Канта в программе «Экспертиза и реставрация объектов культурного наследия: наука, образование, практика», поделились уникальным опытом Фонда в части составления карт исторических отделок для сохранения существующих текстур и фактур; привлечения профессиональных реставраторов для сохранения исторического наследия региона.

В 2025 году Фонд проводил лекции и экскурсии для архитекторов, проектировщиков и градостроителей, выпускников программы «Архитекторы.рф».

В 2025 году Фонд принял делегацию специалистов жилищно-коммунальной сферы из Нижнего Новгорода для совместного обмена опытом, впоследствии проводил онлайн-встречи для дальнейшего взаимодействия.

3. Цифровое развитие Фонда капитального ремонта в 2025 году

В 2025 году отделом цифрового развития продолжена оптимизация по работе с подрядными организациями на базе личного кабинета подрядной организации, в котором работает 202 пользователя из 96 организаций, проводится работа по обучению, технической поддержке пользователей посредством общего чата и индивидуальных обращений, модернизация и расширение функций кабинета проводится на постоянной основе для обеспечения оперативности предоставления информации о работах, включенных в программу капитального ремонта, доступность документации для всех участников за счет создания единого хранилища документации, оптимизации взаимодействия участников процесса и контроля качества выполнения работ, а также экономии трудозатрат и повышение качества работы сотрудников Фонда.

На сайте Фонда проведена работа по максимальному раскрытию информации для собственников многоквартирных домов с целью получения оперативных и актуальных сведений по запланированному и проведенному ремонту с возможностью просмотра соответствующей документации.

В 2025 году на базе колл-центра Фонда был внедрен роботизированный колл-центр на базе искусственного интеллекта. Стандартизация ответов на популярные вопросы, возможность отправки в мессенджеры информации о годах проведения ремонтов, задолженности и иную информацию по МКД, а также выписки и справки по лицевым счетам абонентов позволило снизить нагрузку на сотрудников абонентского отдела, увеличить время работы колл-центра и повысить качество обслуживания собственников помещений.

С апреля 2025 года сотрудниками отдела цифрового развития было реализовано автоинформирование собственников, имеющих задолженность по оплате взносов за капитальный ремонт общедомового имущества много квартирных домов. За 9 месяцев было совершено 23 374 информационных вызовов об имеющейся задолженности. По результатам работы по автоинформированию должников удалось повысить собираемость взносов на осуществление капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, а также поднять платежную дисциплину собственников помещений.

Отдел цифрового развития в соответствии с действующим законодательством осуществляет раскрытие данных на порталах ГИС ЖКХ, для обеспечения полной информацией собственников помещений по проведению работ на МКД, а также соответствующей документацией.

За 2025 год в полном объеме размещена информация по договорам подряда на проведение работ по капитальному ремонту МКД, принятым актам выполненных работ.

Отделом цифрового развития обеспечивается участие и обмен опытом между регионами в популяризации приложения Госуслуги.Дом и повышения качества сведений в ГИС ЖКХ, проводимых Минстроем РФ совместно с оператором информационной системы.

Проведена работа по автоматизации внутренних процессов в Фонде при реализации региональной программы капитального ремонта, обеспечено наполнение базы сведениями, необходимыми для работы и ежедневного анализа с применением размещенной фотофиксации и ссылками на полезные ресурсы.

Проведена работа по актуализации информации о капитальном ремонте на дежурном плане города в информационном Геопортале администрации городского округа «Город Калининград» для обеспечения взаимодействия и получения актуальной информации между ведомствами г. Калининград.

В соответствии с деятельностью отдела, осуществляется обучение сотрудников, пользователей систем, разработка информационных и обучающих материалов, инструкций, регламентов, порядков.

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

За 2025 год сотрудниками Фонда сформировано и доставлено порядка 3,8 млн. платежных квитанций для оплаты взноса за капитальный ремонт,

в том числе сформировано в формате единого платёжного документа порядка 2,4 млн. платежных квитанций для оплаты взноса за капитальный ремонт.

В Калининградской области в 2025 году процент собираемости взносов на капитальный ремонт составил около 90% от начисленных взносов.

Результаты работы с населением:



«Горячая линия»:

1. 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 2025 год по «горячей линии» сотрудниками абонентского отдела были даны ответы на вопросы по 84,9 тыс. телефонным звонкам.

За 2024 год по «горячей линии» сотрудниками абонентского отдела были даны ответы на вопросы по 79,1 тыс. телефонным звонкам.



«Прием граждан»:

2. 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 2025 год сотрудниками абонентского отдела было принято 23,2 тыс. человек, что на 5,1 тыс. человек больше, чем за 2024 год (18,1 тыс. человек).

За 2025 год сотрудниками абонентского отдела выдано 6,8 тыс. справок об отсутствии задолженности, за 2024 год (4,2 тыс. справок)

Также предусмотрен личный прием граждан еженедельно во вторник заместителем генерально директора, который курирует отделом по работе с населением. В 2025 году таких приемов было проведено более 100.



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 («рассрочка»).

За 2025 год сотрудниками Фонда было оформлено – 382 соглашений (в 2024 году – 155) на сумму 17,5 млн руб.



4. **«Ответы на обращения граждан в письменном виде»:**

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

За 2025 год подготовлено и направлено более 11 тыс. ответов заявителям.

5. **Личный кабинет собственника и реализация оплаты на сайте ФКР КО:**

По инициативе и непосредственном участии сотрудников абонентского отдела и разработчиками БСТ был внедрен на сайте ФКР КО – личный кабинет собственников и возможность оплаты взносов.

На сегодняшний день – 11,1 тыс. собственников были подключены к личным кабинетам, в том числе за 2025 год более 3,4 тыс. собственников.

6. **Компенсация по взносам на капитальный ремонт:**

Сотрудники абонентского отдела приняли участие совместно с коллегами из правового отдела фонда и Центра социальной поддержки населения в разработке порядка предоставления компенсации на уровне фонда (упрощенный порядок).

Абонентский отдел при поддержке БСТ реализовал техническую часть проекта. На сегодняшний день получателями на уровне фонда получают компенсацию 8,2 тысяч человек. Ежемесячное поступление компенсации в ФКР КО от Центра соцподдержки населения в среднем составляет 1,9 млн. рублей.

5. 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

1) 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 **2025 году было объявлено 506 конкурсных процедур**, по следующим предметам электронных аукционов:

- Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов – 130 закупка;
- оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия – 25 закупок;
- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе по ремонту (замене, модернизации) лифтов – 14 закупки;
- 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 – 15 закупок;
- оказание услуг по осуществлению строительного контроля – 126 закупки;
- 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 – 187 закупки;
- 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 – 9 закупок.

Также, в рамках Постановления № 615 Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства в 2025 году объявлено 27 предварительных отборов на право включения подрядной организации

в реестр квалифицированных подрядных организаций. В реестре состоят 185 подрядных организаций, в том числе по видам работ (услуг):

а) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов – 40 организаций;

б) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия – 5 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) – 31 организаций;

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 – 40 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 – 6 организаций;

е) оказание услуг по осуществлению строительного контроля – 13 организаций;

д) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 56.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», являющихся объектами культурного наследия либо выявленными объектами культурного наследия, в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 56.1 указанного Федерального закона – 2 организации

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.

В рамках Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» Фондом было заключено 55 Контрактов в сфере здравоохранения на сумму 226 337,35 тыс. руб.

6. Контроль и качество правового обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области о соблюдении действующего законодательства РФ

Отдел общего и правового обеспечения ФКР КО (далее – Отдел) по одному из главных направлений своей деятельности планирует работу по сбору задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов до истечения сроков исковой давности и обеспечивает своевременную подачу в судебные органы заявлений о выдаче судебных приказов, исковых и иных заявлений, апелляционных, кассационных и надзорных жалоб, а также других процессуальных документов, также осуществляет деятельность по подготовке нормативно-правовых актов.

В рамках осуществления Фондом указанных мероприятий по взысканию взносов с физических лиц были достигнуты следующие результаты:

- Роботизированный телефонный помощник (бот): осуществлено 23 374 звонка, в результате которых поступило в Фонд 13 526 846,96 рублей.
- Направлены досудебные уведомления: 19 137 штук на сумму 909 722 744,5 рублей. Из них поступило: 51 431 031,32 рублей.
- По результатам направленных досудебных уведомлений, в 2025 между должниками и Фондом году было заключено 364 соглашения о реструктуризации задолженности на общую сумму 17 351 497 рублей, из которых поступило 5 473 057,24 рублей.
- Подано в суд: 2 815 заявлений о выдаче судебного приказа на сумму – 145 318 610,21 рублей; 2 128 судебных приказа направлено на исполнение на сумму порядка 60 000 000 рублей.

Таким образом, с начала 2025 года сформировано документов по взысканию на общую сумму 1 099 446 545,63 рублей.

Законом Калининградской области «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2026 год», предусмотрено, что размер взноса на капитальный ремонт в 2026 году составит 9,9 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

С учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 27 ноября 2023 года № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», Федеральным законом от 19 декабря 2023 года № 601-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», в четвертом квартале 2024 года был разработан проект Закона Калининградской области «О внесении изменений в Закон Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» (далее - закон, ЗКО № 293).

По итогам согласования указанного проекта закона 22 мая 2025 года на 44 заседание Законодательного Собрания Калининградской области законопроект был рассмотрен и одобрен.

Согласно Закону Калининградской области от 28.05.2025 № 443 «О внесении изменений в Закон Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» региональный нормативно правовой акт, регулирующий деятельность Фонда, был принят в целях учета изменений федерального законодательства, а также, в указанном нормативно правовом акте к компетенции Правительства Калининградской области были отнесены следующие полномочия:

– установление порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации;

– установление порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, а также порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

Одновременно с внесением изменений в ЗКО № 293 в четвертом квартале 2024 года был разработан проект постановления Правительства Калининградской области «Об установлении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации

о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации, порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, и порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений и признании утратившим силу постановления Правительства Калининградской области от 26 июня 2024 года № 253-п «О мониторинге технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области» (далее – проект постановления).

15 сентября 2025 года было принято Постановление Правительства Калининградской области «Об установлении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации,

порядка организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, и порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений и признании утратившим силу постановления Правительства Калининградской области от 26 июня 2024 года № 253-п «О мониторинге технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области» № 345-П.

За 2025 год по результатам конкурсных процедур Отделом было подготовлено и заключено 531 договоров на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также подготовлено и заключено более 1000 дополнительных соглашений к данным договорам.

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 неудовлетворения требований претензии обращается с соответствующим исковым заявлением в суд.

В связи с нарушением подрядными организациями условий договоров Фондом в 2025 году:

- в 2025 году рассматривалось 23 дела в Калининградском УФАС.
- 18 дел, где УФАС внес подрядчиков в реестр недобросовестных подрядных организаций за нарушение условий договоров или уклонение от заключения контрактов.
- 3 дела по жалобам подрядных организаций на Фонд, которые не были удовлетворены.
- 2 дела, где УФАС отказал Фонду во внесении подрядчика в реестр недобросовестных подрядных организаций. Фондом планируется подача апелляционной жалобы.

В целях урегулирования досудебных споров подрядным организациям было направлено 740 претензий, из которых за нарушение сроков выполнения работ, о нарушении условий договора, о выполнении гарантийных обязательств.

В целях урегулирования досудебных споров подрядным организациям по контрактам по капитальному ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства, социальной инфраструктуры направлено 84 претензии.

В целях взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт направлено 19 претензий, в том числе, в адрес юридических лиц, федеральных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В 2025 году Фондом велась следующая судебная работа:

- 48 дел в Арбитражном суде Калининградской области, из них 9, где Фонд является Ответчиком.
- в 2025 году 45 дел выиграно представителями Фонда в Арбитражном суде Калининградской области.
- 15 дел в судах общей юрисдикции, из них 14, где Фонд является Ответчиком и 1, где Фонд является Истцом.
- в 2025 году 18 дел выиграно представителями Фонда в судах общей юрисдикции.

7. Формирование стоимости капитального ремонта

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 28.12.2023 № 632-п «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» определен размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором.

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.

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.

В фонде в полном объеме организовано структурное подразделение сметного отдела, в составе 7 человек, в функции которого входит, согласование и проверка правильности применения сметных нормативов и применения предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предварительный расчет сметной стоимости и составление сметной документации для подготовки конкурсных процедур.

Сметным отделом Фонда в полном объеме выполнен план подготовки, выдачи разрешительной документации проектным организациям для прохождения проверки сметной документации, а также самостоятельное составление сметной документации и подготовки пакета документации для проведения конкурсных процедур.

Реализация поставленных задач осуществлялась в период с января 2025 года по декабрь 2025 года.

По городу Калининграду и Калининградской области, через БСТ проверена и согласована сметная документация в количестве более 1 070 шт., в том числе:

1. Сметная документация к открытию объекта – по 41 видам работ;
2. Сметная документация для прохождения проверки в экспертизе – по 263 видам работ;
3. Сметная документация, проверенная в экспертизе – по 360 видам работ;
4. Сметная документация к договору – по 406 видам работ;
5. Сметная документация, являющаяся приложением к актам необходимости проведения дополнительных работ – по 393 видам работ;

Также проверены и согласованы **990 актов выполненных работ**, в том числе:

1. Акты выполненных работ по строительно-монтажным работам в количестве 505 шт., из них 26 промежуточных и 479 основных акта;
2. Акты выполненных работ по проверке сметной документации в экспертизе в количестве 142 шт.;
3. Акта выполненных работ по услугам по разработке проектной документации в количестве 343 шт.

Дополнительно самостоятельно составлена сметная документация по 168 переданным ведомостям объемов работ.

Кроме того, отделом обработано и проверено 184 комплекта документов на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах.

8. Ответы на обращения граждан и собственников помещений в многоквартирных домах Калининградской области

За период с 09.01.2025 г. по 30.12.2025 г. в адрес ФКР КО поступило на рассмотрение 23622 писем, из них:

- 9541 – 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 39 писем.



14081 – поступило заявлений физических лиц (на рассмотрение в день в Фонд поступает до 57 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.
7. Предоставление рассрочки платежа по задолженности.
8. Запросы на представление квитанций на электронную почту
9. Вопросы по задолженности
10. Вопросы по переносу и возврату денежных средств.
11. Проведение капитального ремонта за средства специального счета.



На конец года исходящей документации составило 23418 писем, в день обработка исходящих документов составляет в среднем 82 единицы. К концу 2025 года проведено 118 личных приема собственников жилых помещений и.о. генерального директора ФКР КО, заместителями генерального директора ФКР КО, а также начальниками структурных подразделений Фонда с вынесением соответствующих резолюций.

9. Проведение своевременного капитального ремонта на территории Калининградской области за 2025 год

Аналитический отдел

Данный отдел осуществляет оперативный сбор, обработку и аккумуляцию запросов, обращений, информации и документации, предоставляемой в технический блок Фонда от подрядных организаций, организаций, осуществляющих строительный контроль на объектах, граждан, подведомственных структур, а также контрольно-надзорных органов.

Основными функциями Отдела являются:

- организация работы и взаимодействие со всеми участниками системы капитального ремонта.
- организация ведения делопроизводства, учета входящей и исходящей корреспонденции, номенклатуры дел Отдела.
- участие в разработке и реализации планов действий и мероприятий по вопросам осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Калининградской области.
- организация проведения мероприятий по поручениям генерального директора Фонда (заместителя генерального директора по производственным вопросам).
- взаимодействие с другими отделами Фонда в части, касающейся работы Отдела.
- внесение документации (скан образы) в БСТ и ее учет (акты необходимости, акты открытия, акты ввода в эксплуатацию, акты препятствий, акты приостановок, ППР, акты технического осмотра, универсальные документы, приказы на открытие объектов, приказы на приемку в эксплуатацию).
- организация и проведение анализа показателей подрядных организаций, с целью предотвращения срывов сроков по строительно-монтажным работам.
- участие в автоматизации информационных процессов.
- осуществление в установленном порядке сбора, обработки, анализа и представления информации и отчетности.
- подготовка информации, факсограмм на открытие, приемку объекта, контрольные замеры.

- подготовка ответов на входящие обращения юридических и физических лиц, касающихся технического блока Фонда.
- обеспечение руководителей аналитическими материалами по их поручению.
- проверка и контроль актов выполненных работ строительного контроля.
- проверка и контроль актов выполненных работ подрядных организаций.
- подготовка исполнительной документации на этапе сдачи в архив согласно установленной форме, прием документов в архив.
- участие в реализации региональной программы, в рамках компетенции Отдела.
- рассмотрение в установленном порядке обращений граждан и юридических лиц по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.
- организация мониторинговой деятельности по различным направлениям, в части касающейся.
- согласование договоров (проверка сроков, адреса).
- проставление связей с договорами в БСТ.
- сбор, подготовка, передача служебных записок от технического блока в отдел реализации программ с целью исключения объектов из краткосрочного плана, юридический отдел с целью проведения претензионной работы.
- подготовка информации по согласованию документов в Фонде (в части касающейся).
- ведение аналитических таблиц в течении года.
- взаимодействие с Правительством Калининградской области, органами местного самоуправления и иными организациями и учреждениями в рамках выполнения функций Отдела.

За период с 09.01.2025 по 30.12.2025 отделом:

- рассмотрено и направлено ответов на **2834** обращений: в том числе **636** обращений граждан, **1246** запросов подведомственных структур и контрольно-надзорных органов, **816** обращений подрядных и иных организаций;

- подготовлено и организовано **1080** комиссионных выездов на объекты капитального ремонта;
- оформлено и подгружено в систему БСТ **330** приказов на приемку в эксплуатацию; **197** приказов на открытие объектов капитального ремонта;
- подгружено в систему БСТ **490** актов выполненных работ СК;
- подгружено в систему БСТ **572** актов выполненных работ ПД;
- подгружено в систему БСТ **431** актов ввода в эксплуатацию;
- подгружено в систему БСТ **246** актов открытия объектов;
- подгружено в систему БСТ **170** проектов производства работ;
- подгружено в систему БСТ **485** актов технического осмотра;
- согласовано и подгружено в систему БСТ **1400** актов препятствий и устранения препятствий к началу выполнения работ;
- согласовано **495** актов выполненных работ по форме КС-2;
- согласовано и подгружено **416** актов необходимости выполнения дополнительных работ;
- оформлено в соответствии с утвержденной формой и передано на хранение в архив **747** архивных дел;
- подготовлен **701** отчет о ходе выполнения работ;
- согласовано **362** договора на выполнение работ/услуг и дополнительных соглашений.

Отдел технического заказчика

Сотрудники данного отдела отвечают за ход производства работ на объектах, включенных в краткосрочные планы региональной программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, с момента открытия объекта и до подписания актов выполненных работ, в том числе осуществляют контроль за производством работ, выезды на объекты (открытие, контрольные замеры, обследования, приемки), проверку и согласование документации. Кроме того, ОТЗ отвечает за проверку отчетов организаций, осуществляющих строительный контроль на объектах.

Сотрудники ОТЗ участвуют в общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов, в ходе которых проводят разъяснения по проводимым работам, утвержденным проектной документацией, а также в ходе таких мероприятий принимаются к сведению в дальнейшей работе пожелания собственников и рассматриваются возможные конструктивные решения.

Также производятся выезды на объекты капитального ремонта крыш многоквартирных домов, в случае выявления причинения ущерба собственникам помещений, в части заливки жилых помещений атмосферными осадками в ходе производства работ, по результатам которых составляются соответствующие акты, которые в дальнейшем направляются в адреса подрядных и страховых организаций, для урегулирования таких вопросов в досудебном порядке.

Помимо вышеперечисленных выездов, сотрудниками ОТЗ осуществляются выезды с представителями контрольно-надзорных органов (прокуратура, департамент жилищного контроля и надзора) для обследования качества выполненных работ.

Инженерным составом ОТЗ выполняются работы по проверке исполнительной документации, представленной в адрес Фонда после завершения строительно-монтажных работ на объектах капитального ремонта, а именно: комплектность, актов контрольных замеров (объемы выполненных работ), исполнительных схем, журналов общих работ, журналов входного контроля строительных материалов, сравнение КС-2 с актами контрольных замеров, отчетный период, актов освидетельствования скрытых работ

и наличие необходимых подписей на них.

Также инженерным составом ОТЗ производится изучение отчетов строительного контроля на правильность подготовки и соответствие действительности, наличие в них фотофиксации, а также сравниваются с предыдущими, и при наличии повторных неисполнений требований СК, составляются служебные записки с последующей передачей в отдел общего и правового обеспечения для направления претензии в адреса подрядных организаций, и в дальнейшем производится контроль.

Дополнительно сотрудниками ОТЗ проводится работа во взаимодействии с органами местного самоуправления, сетевыми организациями, ресурсоснабжающими организациями, управляющими компаниями по решению проблемных вопросов, касающихся расположенных на фасадах многоквартирных домов систем для охлаждения воздуха в помещениях (кондиционеров), на первых этажах рекламных конструкций и вывесок коммерческих предприятий, а также бесхозных кабельных линий, в том числе слаботочных сетей, прочистке ливневых канализаций, откачке сточных вод из подвальных помещений многоквартирных домов.

Также сотрудниками ОТЗ проводится работа с собственниками помещений ремонтируемых многоквартирных домов по вопросам незаконного остекления балконов и лоджий, освобождения чердачных и подвальных помещений от вещей личного пользования, для беспрепятственного выполнения строительно-монтажных работ.

За период с 09.01.2025 по 28.12.2025 гг. 6-ю специалистами отдела технического заказчика, являющимися курирующими инженерами объектов капитального ремонта общего имущества, осуществлено **1559** выездов, в том числе:

- для открытия объектов и допуска подрядных организаций к началу производства работ – **229 выездов**;
- для проведения контрольных замеров – **224 выездов**;
- для обследования качества выполняемых работ – **480 выездов**;
- для приемки выполненных работ – **329 выездов**;
- для подтверждения необходимости выполнения дополнительных работ -297 выездов.

За период с 09.01.2025 по 28.12.2025 гг. специалистами отдела технического заказчика, являющимися курирующими инженерами объектов капитального ремонта общего имущества обработано и согласовано ряд необходимых документов, а именно:

Комплект исполнительной документации 224 комплекта документации

Акт выполненных работ -329 актов

Акт о необходимости проведения доп. работ – 297 актов

Акт препятствий к началу выполнения работ – 161 акт

Акт устранения препятствий к началу выполнения работ – 161 акт

Отчеты строительного контроля – 2820 отчета

Фотоотчеты подрядных организаций – 6 838 отчетов

План производства работ (ППР) – 90 документов

Предписания – 164 документов

Отдел мониторинга

В соответствии с требованиями статьи 11 Закона Калининградской области от 26.12.2013 № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» в 2025 году отделом мониторинга жилого фонда произведен мониторинг технического состояния **582** многоквартирных домов Калининградской области.

По результатам проведения мониторинга, определяются виды работ, необходимые для выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в первоочередном порядке.

За период с 9 января по 30 декабря 2025 года отделом мониторинга жилого фонда подготовлено:

- **582** актов технического осмотра многоквартирного дома;
- **414** техническое задание на капитальный ремонт конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем;
- **168** ведомостей объемов работ на капитальный ремонт.

В 2025 году сотрудниками отдела мониторинга осуществлено **472** выездов в рамках обращений по гарантийным обязательствам, действующим 5 лет с момента приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания, а также направлено **276** требований подрядным организациям по устранению выявленных недочетов.

Сотрудниками отдела обработано **184** комплекта документов на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, также осуществлено **64** выезда с целью контроля качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества владельцев таких многоквартирных домов.

За период с 9 января по 30 декабря 2025 года отделом мониторинга жилого фонда рассмотрено и подготовлено развернутых и мотивированных ответов на **682** обращения, поступивших в Фонд как от собственников помещений, так и различных структур г. Калининграда и области.

Отдел развития территорий

В соответствии с требованиями статьи 11 Закона Калининградской области от 26.12.2013 №293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» в 2025 году отделом развития территорий произведен мониторинг технического состояния инженерных систем **81** многоквартирного дома Калининградской области.

По результатам проведения мониторинга, определяются виды работ, необходимые для выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в первоочередном порядке.

Составляется акт технического состояния многоквартирного дома по форме, утвержденной органом исполнительной власти Калининградской области, производится подсчет физического износа конструктивных элементов.

За период с января по 30 декабря 2025 года в отдел развития территорий жилого фонда поступило **528** обращений, в том числе:

- **258** обращений **физических лиц и юридических лиц** по ремонту инженерных сетей многоквартирных домов, также осуществлено **167** выездов с целью контроля качества выполненных работ, открытия и приемки объектов по капитальному ремонту общего имущества владельцев таких многоквартирных домов;
- **270** обращений, связанных с **иными объектами** Министерства здравоохранения Калининградской области, также осуществлен **91** выезд с целью контроля качества выполненных работ, открытия и приемки работ по капитальному ремонту объектам здравоохранения;

Все входящие обращения рассмотрены сотрудниками отдела и даны развернутые и мотивированные ответы в установленные сроки.

Отделом технического заказчика в ходе выполнения работ и по результатам комиссионных выездов на объекты капитального ремонта общего имущества направлено **73** инициативных обращений, в том числе: запросы в различные инстанции и требования в адреса подрядных организаций.

За 2025 год обработано **5 153 отчетов** строительного контроля, на основании которых отделом технического заказчика были переданы служебные записки в отдел общего и правового обеспечения для направления в адреса подрядных

организаций претензий о нарушении условий договоров и взыскании штрафных санкций.

По окончании 2025 года отремонтировано 75 МКД по внутридомовым инженерным системам (103 конструктивных элементов).

В настоящее время по 11 МКД подрядные организации устраняют замечания, выявленные в 2025 году. Работы по данным МКД будут завершены в 2026 году.

Также в 2025 году было открыто 11 МКД с 20 конструктивными элементами по плану 2026 года.

10. 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.

За 2025 год:

Объекты МКД

- Отвечено на 1546 официальных писем;
 - Проверено 308 комплектов проектной документации подрядных организаций;
- из них:

Принято – 252 комплектов;

Согласовано – 16 комплектов;

В работе – 40 комплектов;

- Разработано 20 комплектов проектной документации разделов;
- Разработано 9 решений для СМР (по месту)
- Разработано 318 заданий на проектирование на МКД;

Объекты здравоохранения

- Проверено 42 комплекта проектной документации на объекты здравоохранения,
- из них:

Принято – 20 комплектов;

Согласовано – 7 комплектов;

В работе – 15 комплектов;

- Разработано 31 задание на проектирование на объекты здравоохранения;
- Проведение технадзора и авторского надзора – 52.
-

