



**Отчет**  
**специализированной некоммерческой**  
**организации Калининградской области**  
**«Фонд капитального ремонта общего имущества**  
**в многоквартирных домах»**  
**за 2015 год**

Калининград  
2016

## Содержание:

1.	Основные итоги деятельности специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» за 2015 год.....	3
2.	Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области на 2016 год.....	5
3.	Мониторинг технического состояния многоквартирных домов.....	5
4.	Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.....	6
5.	Льготы и субсидии.....	7
6.	Прием граждан, центр по работе с гражданами.....	9
7.	Отчет об использовании средств Фонда за 2015.....	10

# **1. Основные итоги деятельности специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» за 2015 год**

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Калининградской области в 2015 году проводился в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, реализация которой рассчитана до 2044 года.

В связи с тем, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникла у собственников помещений в многоквартирном доме с 01 сентября 2015 года, капитальный ремонт в 2015 году проводился за счет средств областного бюджета, местного бюджета и средств собственников помещений в многоквартирных домах.

На цели реализации краткосрочного плана капитального ремонта в 2015 году из областного бюджета были выделены средства в объеме 747,0 млн рублей, из местных бюджетов в размере 294,6 млн рублей, средств собственников помещений 143,4 млн рублей. Также в конце года Фондом содействия реформированию ЖКХ были подтверждены лимиты Калининградской области в размере 6,3 млн рублей на проведение капитального ремонта.

В соответствии с Законом Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» в 2015 году функции технического заказчика переданы 10 муниципалитетам:

1. Администрации городского округа город Калининград;
2. Администрации МО «Краснознаменский муниципальный район»;
3. Администрации МО «Гвардейский городской округ»;
4. Администрации МО «Светловский городской округ»;
5. Администрации МО «Черняховский муниципальный район»;
6. Администрации МО «Гурьевский городской округ»;
7. Администрации МО «Неманский муниципальный район»;
8. Администрации МО «Гусевский городской округ»;
9. Администрации МО «Нестеровский муниципальный район»;
10. Администрации МО «Советский городской округ».

По остальным 11 муниципальным образованиям функции технического заказчика взял на себя Фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

1. Администрации МО «Багратионовский муниципальный район»;
2. Администрации МО «Балтийский муниципальный район»;
3. Администрации МО «Зеленоградский городской округ»;
4. Администрации МО «Полесский муниципальный район»;
5. Администрации МО «Мамоновский городской округ»;

6. Администрации МО «Правдинский район»;
7. Администрации МО «Озерский городской округ»;
8. Администрации МО «Славский муниципальный район»;
9. Администрации МО «Пионерский городской округ».
10. Администрации МО «Янтарный городской округ».
11. Администрации МО «Светлогорский район».

Дополнительно в рамках реализации мероприятий программы в 2015 году была предоставлена субсидия на проведение капитального ремонта лифтового оборудования в многоквартирном доме по адресу: ул. О. Кошевого, д.1 в объеме 1,3 млн рублей (70 % от стоимости капитального ремонта). Собственниками данного дома было принято решение о привлечении заемных средств в размере не менее 30 % от стоимости ремонта. Работы в данном доме завершены в полном объеме.

Таким образом с привлечением средств различных уровней общая стоимость реализации мероприятий программы составила – 1 191,3 млн рублей.

За счет указанных средств в программу было включено 448 многоквартирных домов, общей площадью 633,8 тыс. кв. м. в которых проживает 27,4 тыс. человек.

По итогам конкурсных процедур заключены договоры на выполнение работ по 448 домам. В выполнении работ принимали участие 57 подрядных организаций.

По состоянию на конец 2015 года работы физически завершены на 432 домах, по 16 домам завершение работ было перенесено на 2016 год до наступления благоприятных погодных условий (дома, включенные на экономию в конце года в Балтийском муниципальном районе, Гвардейском городском округе, Неманском муниципальном районе, Полесском муниципальном районе).

Предусмотрено две модели финансирования капитального ремонта:

1. Предоставление средств муниципальным образованиям из областного бюджета на условиях софинансирования со стороны местного бюджета и собственников.
2. Финансирование за счет средств областного бюджета и средств фонда содействия реформированию ЖКХ.

В 2015 году оплачено подрядным организациям, согласно актов выполненных работ, 606 179 тысяч рублей за счет средств областного бюджета, 215 950 тысяч рублей за счет средств местных бюджетов и 82 044 тысяч рублей за счет средств собственников помещений.

По состоянию на 01 января 2016 года обязательства по окончательным расчетам сформировались в сумме 17 054 тысяч рублей. В настоящий момент

завершаются расчеты с подрядными организациями, планируемый срок завершения расчетов I квартал 2016 года.

Одним из источников финансирования краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области в 2015 году являлись средства собственников, по состоянию на 01 января 2016 года собираемость которых составила порядка 70 процентов.

## **2. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области на 2016 год**

В краткосрочный план 2016 года включено 448 многоквартирных домов, общей площадью 450,5 тыс. кв. м., в которых проживает порядка 18,6 тыс. человек. Запланированный объем реализации мероприятий на 2016 год составляет 873,1 млн рублей, в том числе 165,0 млн рублей средства областного бюджета, 52,0 млн рублей средства местных бюджетов, 656,1 млн рублей средства собственников помещений.

В настоящее время с целью своевременной реализации мероприятий проведен мониторинг всех домов, включенных в краткосрочный план 2016 года, изготовлена и проверена в региональном центре по ценообразованию в строительстве сметная документация, объявлены конкурсные процедуры по 74 домам, по 46 домам конкурсные процедуры проведены, по остальным домам проведение конкурсных процедур запланировано до конца марта текущего года.

К первым работам планируется приступить при наступлении благоприятных погодных условий, но не позднее 01 апреля 2016 года.

Параллельно с реализацией краткосрочного плана 2016 года идет плановая подготовка к реализации краткосрочного трехлетнего плана 2017–2019 годов.

## **3. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов**

Отделом мониторинга за период с 04.08.2014 года по 01.01.2016 года произведён мониторинг общего имущества 1781 многоквартирных домов Калининградской области, в том числе обследовались крыши, фасады, внутридомовые инженерные системы и подвальные помещения. По каждому из многоквартирных домов сформированы электронные папки с фотофиксацией обследованного общего имущества объектов, в том числе

информация занесена в Единую электронную информационную систему «Калининградская область. Электронное ЖКХ».

В рамках функций технического заказчика в 2015 году был проведен мониторинг 448 домов. На всех объектах капитального ремонта осуществлялся контроль за работой подрядчиков и строительного контроля. Осуществлялись проверки на соответствие проводимых работ и используемых материалов техническому заданию, качества материалов, контроль за сроками и объёмами выполненных работ, участие в освидетельствовании скрытых работ.

#### **4. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт**

С 1 сентября 2015 года у всех собственников возникли обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт. В соответствии с установленным Законом Калининградской области № 293 от 26.12.2013 размером платы за капитальный ремонт домов, собственникам ежемесячно будет начисляться 5 рублей 90 копеек за один квадратный метр общей площади, занимаемого помещения. От данной платы освобождены собственники аварийных домов, собственники домов, в которых менее трех квартир, а также собственники помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта на трехлетний период с момента включения в региональную программу при ее актуализации.

Первая оплата взносов произведена собственниками в октябре 2015 года.

Учитывая, что органы местного самоуправления также осуществляют полномочия собственников в отношении жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в муниципальной собственности (включая квартиры, переданные по договорам социального найма), Министерством ЖКХ и ТЭК Калининградской области была собрана информация со всех муниципалитетов о готовности ими исполнять свои обязательства.

Так в настоящее время во всех бюджетах муниципальных образований области предусмотрены средства на исполнение своих обязательств по оплате за капремонт.

Кроме того, на протяжении с момента принятия Закона Калининградской области о капитальном ремонте Министерством ЖКХ и ТЭК Калининградской области проводится активная просветительская работа по разъяснению жителям области о новой системе капитального ремонта.

В настоящее время Фондом с целью подготовки выставления платежных документов сформирована база лицевых счетов по всей области, которая с

целью недопущения сбоев при выставлении платежных документов проходит процедуру выверки.

За период выставления квитанций за сентябрь – декабрь 2015 года включительно, начислено 281,3 млн. руб., оплачено 138,9 млн. руб. (49,4%).

## **5. Льготы и субсидии**

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Субсидии и льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг распространяются на уплату взноса на капитальный ремонт.

Льготы на оплату капитального ремонта (компенсации по оплате) предоставляются тем категориям граждан, которые в соответствии с законодательством РФ имеют право на получение компенсации по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

Также субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения и размера регионального стандарта стоимости ЖКУ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на эти цели в совокупном доходе семьи (Закон Калининградской области от 12.07.2006 «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»).

На 2-е полугодие 2015 года на территории Калининградской области установлена максимально допустимая доля расходов граждан на оплату ЖКУ в следующих размерах (Постановление Правительства Калининградской области от 06.07.2015 № 376):

для семей, имеющих среднедушевой доход до 6000 рублей – 15 % совокупного дохода семьи;

для семей, имеющих среднедушевой доход от 6000 до 8000 рублей – 18 % совокупного дохода семьи;

для семей, имеющих среднедушевой доход от 8000 до 10000 рублей – 20 % совокупного дохода семьи;

для семей, имеющих среднедушевой доход свыше 10000 рублей – 22 % совокупного дохода семьи.

В случае превышения фактических платежей ЖКУ над допустимой величиной расходов (определяется как произведение совокупного дохода

семьи на соответствующий процент) граждане могут обращаться за субсидией.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 раздела 1 постановления Правительства РФ от 14.12.2005 № 761).

То есть неуплата взноса на капитальный ремонт приводит к наличию у собственника задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, а как следствие — к отказу в назначении мер социальной поддержки.

Для назначения субсидии необходимо обращаться в службу «одного окна» районного отдела Центра социальной поддержки населения по месту жительства.

Президентом Российской Федерации в конце 2015 года подписан новый законопроект, согласно которому регионы могут предоставлять компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт отдельным категориям граждан, начиная с 01 января 2016 года.

Согласно Федерального закона от 29 декабря 2015 года № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 ЖК РФ и статью 179 ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрена компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт, рассчитанного из минимального размера взноса (5,90 руб. в Калининградской области), и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения:

- инвалидам I и II групп, детям-инвалидам, гражданам, а также для семей с детьми-инвалидами предоставляется компенсация расходов на уплату взносов на капремонт, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного из минимального размера взноса (5,90 руб. в Калининградской области), и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом, субъект РФ может предусмотреть компенсацию расходов на уплату взносов на капремонт, рассчитанного из минимального размера взноса (5,90 руб. в Калининградской области), и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения:

- одиноко проживающим неработающим пенсионерам старше 70 лет, собственникам жилых помещений, в размере 50 процентов;



- неработающим пенсионерам старше 70 лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, в размере 50 процентов;

- одиноко проживающим неработающим пенсионерам старше 80 лет, собственникам жилых помещений, в размере 100 процентов;

- неработающим пенсионерам старше 80 лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, в размере 100 процентов;

Для расчета минимального взноса для категории граждан «пенсионеры» предусмотрен размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий (в соответствии с Законом Калининградской области от 12.07.2006 «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»), а именно:

- 21 кв. метр - на одного члена семьи из трех и более человек;

- 55 кв. метров - на семью из двух человек;

- 39 кв. метров или площадь однокомнатной квартиры - на одиноко проживающего человека.

Под закон не попадают пенсионеры, с которыми проживают другие члены семьи, не являющиеся пенсионерами.

## **6. Прием граждан, центр по работе с гражданами**

Старт начисления взносов в целом прошел неплохо, последовала обратная связь от граждан, многие обращаются в Фонд для изменения данных в платежах. Также задают вопросы общего характера: где оплатить взнос, на какой период запланирован капремонт в доме, кто должен выставлять платежи «спецсчетчикам» и др. Чтобы каждый гражданин получил ответ на свой вопрос о капремонте, в том числе о рассылке квитанций, количество линий центра по работе с гражданами было увеличено с трех до шести (дополнительно при большом количестве звонков подключаются специалисты других отделов, количество операторов доходит до 10 человек). Количество звонков зависит от времени доставки квитанций. Самый напряженный период, это с 10 по 25 число ежемесячно. Иногда количество звонков достигает до тысячи за день. К концу месяца происходит спад звонков, и с 25 по 10 синусоида поступивших звонков выравнивает от 350 до 150 звонков в день. Помимо центра по работе с гражданами, обращения принимают сотрудники Фонда.

## **7. Отчет об использовании средств Фонда за 2015 год**

В 2015 году Фонду предоставлена субсидия из областного бюджета на обеспечение деятельности Фонда по реализации мероприятий, направленных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области в объеме 49 846,92 тыс. рублей.

Сумма использованной субсидии составляет 49 402,68 тыс. рублей (99 %).

Неизрасходованные по состоянию на 01 января 2016 года средства в объеме 444,24 тыс. рублей будут направлены на оплату обязательств, предусмотренных заключенными в 2015 году договорами.