



Правительство
Калининградской области



Фонд капитального ремонта
Калининградской области



**Капитальный ремонт многоквартирных домов,
формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах**

Докладчик: генеральный директор
#ФКР39 Туркин Олег Алексеевич

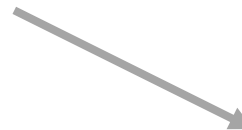
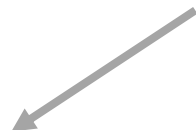
ЦИФРЫ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО

Всего многоквартирных домов в регионе : 15 095

на «общем котле» - 12 038 МКД

на специальных счетах – 2561 МКД



Владелец ФКР КО

1235 МКД

48,22%

Прочие владельцы, в т ч УК

1326 МКД

51,77%

МКД, получившие средства господдержки на проведение капремонта:

КП 2021 – 2023: 152 МКД - 1 млрд ₽

Условия:

- 
- ✓ ФКР (рег.оператор) – Заказчик работ
 - ✓ Определение подрядчика по условиям ПП615
 - ✓ Формирование НМЦ по стандартам Рег.оператора
 - ✓ Контроль хода выполнения работ Заказчиком + строй.контроль
 - ✓ Приемка выполненных работ – Заказчик, строй.контроль и уполномоченный собственник
 - ✓ Владелец специального счета - региональный оператор

**В случае недостаточности средств – возможно увеличение минвзноса или принятие решения о рассрочке ОКР с подрядчиком на этапе конкурсных процедур (условие рассрочки - в проекте договора)*

ФИНАНСИРОВАНИЕ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО

**МКД, принявшие решение о проведении капремонта
без участия средств господдержки (Рег.оператор владелец СС):**

КП 2021 – 2023: 194 МКД – 300 млн ₽

Решения:

- 
- ✓ Заказчик работ - УК или уполномоченный собственник
 - ✓ Определение подрядчика на общем собрании собственников путем голосования
 - ✓ Формирование предельной стоимости - по предложению подрядчика*
 - ✓ Контроль хода работ - собственники помещений, 98% таких решений без СК
 - ✓ Приемка выполненных работ - уполномоченным собственником
 - ✓ Инженер Фонда выезжает на объект после приемки работ для контроля объема (Рег.оператор владелец СС):

**В случае недостаточности средств - рассрочка ОКР с подрядчиком, срок и сумма прописаны в договоре*

ПРОБЛЕМЫ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



- ✓ Проведение текущего ремонта
- ✓ Дробление капитального ремонта на долгие этапы
- ✓ Переход на «общий котел» при балансе «0» после проведения мелких работ
- ✓ **Отсутствие возможности привлечения заемных средств**
- ✓ Иные нарушения: непредоставлением отчетов, документации, неперечисление средств по решению ОМС, собственников → долгие судебные споры
- ✓ ОКН дома-памятники

Текущий/капитальный ремонт

Текущий ремонт (замена/ремонт 1 элемента):

комплекс работ (услуг), проводимых в рамках содержания общего имущества МКД, связанных с *восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей* многоквартирного дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ

не превышает 30% от ремонтируемого имущества

ГОСТ Р 56535-2015 работы составляют
МЕНЕЕ 30%
от стоимости капитального ремонта

Капитальный ремонт :

ремонт, обеспечивающий *восстановление исправности, полного или близкого к полному восстановлению ресурса* с заменой или восстановлением любых частей, включая базовые.

Стоимость всех одновременно
заменяемых элементов
БОЛЕЕ 30%
от стоимости ремонтируемого
имущества

Примеры

г. Калининград, ул. Гагарина, д. 1

Предложение УК по ремонту лифта + решение собственников — замена платы привода дверей

- Не установлены характер повреждения и ремонтпригодность
- Нет справки от специализированной организации о неисправности платы
- Стоимость элемента составляет **<30%** от стоимости лифта

Итог: нецелевое использование средств, 138 970 рублей направлены на текущий ремонт лифта

г. Калининград, ул. Беланова, д. 89

УК не перечислила деньги в ФКО КО по решению собственников, не передала документы, связанные с формированием фонда капитального ремонта на с/с

ИТОГ:

- Собственники самостоятельно восстанавливают платежные документы с 2015 года
- В ходе судебный процесса между ФКР и УК, последняя объявила себя банкротом
- ФКР КО получен исполнительный лист и направлен конкурсному управляющему для исполнения решения суда
- **Средств на проведение капремонта у собственников нет**

г. Калининград, ул. Колхозная, д. 22, д. 24, д. 24а, д. 24В

Правление ТСЖ самоустранилось: денежные средства в «общий котел» не переведены; документы, связанные с формированием фонда капитального ремонта на с/с не переданы

ИТОГ:

- Денежные средства со специального счета МКД списаны по обязательствам ТСЖ
- Собственники самостоятельно восстанавливают платежные документы с 2015 года
- Претензионная работа ФКР КО с банком, в котором открыт специальный счет
- Далее - подача искового заявления в суд
- **Капитальный ремонт не проведен в срок**

Предложения

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО

- ✓ Развитие региональных ассоциаций специальных счетов
- ✓ Изменения в ЖК РФ: владелец специального счета ТОЛЬКО региональный оператор
- ✓ Изменения в ЖК РФ: региональный оператор может закрывать специальные счета иных владельцев и перечислять остатки средств, при наличии решения ОМС, собственников помещений в МКД
- ✓ **Обязанность по включение расходов на текущий ремонт и содержание внести в бюджет УК**
- ✓ **Привлечение иных источников финансирования: кредитование, займ, факторинг**
- ✓ **Включение в ГОСТ перечня быстроизнашиваемых частей лифта для текущего ремонта и указание работ, относящихся к капремонту**
- ✓ Изменения в ЖК: возможность приоритетного ремонта системы пожаротушения, дымовых и вент. каналов по аналогии с ремонтом лифтового оборудования и системы газоснабжения
- ✓ Программа по федеральному финансированию домов-памятников
- ✓ Расширение программы по федеральному финансированию энергоэффективных работ и устройства доступной среды

МКД – ОКН: Шота Руставели, 4



#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО

ЧЕРНЯХОВСК (ОКН)

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



ДО

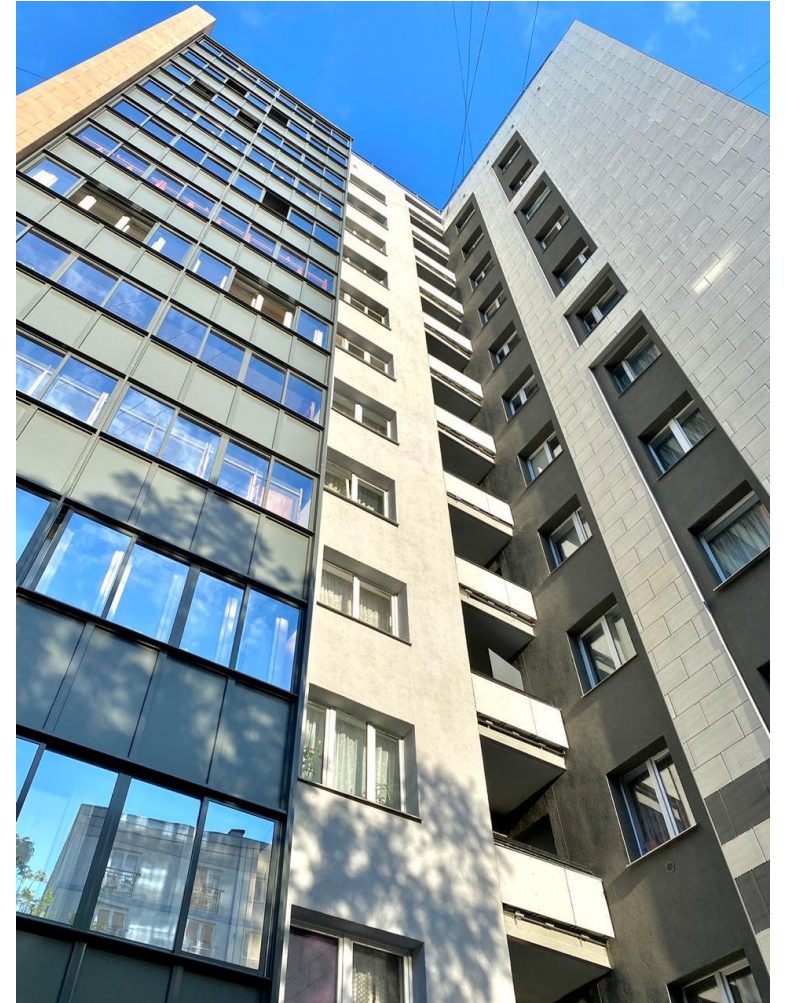
УЛ. ТЕАТРАЛЬНАЯ

ПОСЛЕ

КАЛИНИНГРАД (+30% к стоимости продажи жилья)

ПРЕОБРАЖЕНИЕ СОВЕТСКОЙ ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



ДО

НАБЕРЕЖНАЯ МАРШАЛА БАГРАМЯНА, 4

ПОСЛЕ

СОВЕТСК (энергоэффективность)

ПРЕОБРАЖЕНИЕ СОВЕТСКОЙ ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



ДО КАПРЕМОНТА



ДО

ПОСЛЕ

КАЛИНИНГРАД

ПРЕОБРАЖЕНИЕ СОВЕТСКОЙ ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



ДО

Ул. Театральная

ПОСЛЕ

КАЛИНИНГРАД (формирование комфортной среды)

ПРЕОБРАЖЕНИЕ СОВЕТСКОЙ ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



ДО

ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, сквер 70-летия Калининградской области

ПОСЛЕ

КАЛИНИНГРАД

Энергоэффективность

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО

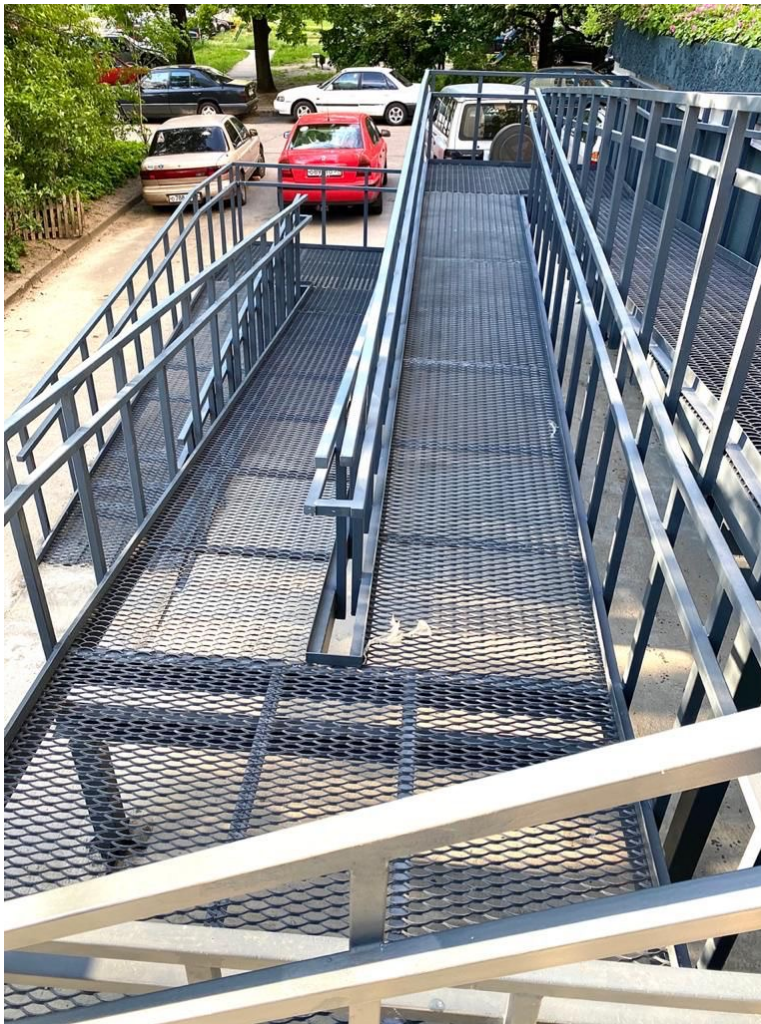


УСТАНОВКА СОЛНЕЧНЫХ ПАНЕЛЕЙ

КАЛИНИНГРАД

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



УСТАНОВКА ПАНДУСОВ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

МКД, выбравшие способ формирования на специальном счете:



- ✓ 2020 (факт) – 2 433
- ✓ 2021 (факт) – 2 530
- ✓ 2022 (план) – 2 620

в % от кол-ва МКД

- ✓ 2020 – 17 %
- ✓ 2021 – 18 %
- ✓ 2022 – 20 %



Переход на спец.счета

От фонда капитального ремонта с «общего котла» в среднем
200 млн Р в год

КОНТАКТЫ

#ДЕЛАЙКАПРЕМОНТПРАВИЛЬНО



г. Калининград, ул. Комсомольская, 51



fkr39.ru



t.me/fkr_39



vk.com/fkr_39



ok.ru/fondkld39

Генеральный директор
ТУРКИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ

Включен в национальные
реестры специалистов

✓ НОПРИЗ

Национальное объединение
изыскателей и проектировщиков

✓ НОСТРОЙ

Национальное объединение
строителей



+7 (921) 612-77-87



o.a.turkin@fondgkh39.ru