



РОСТОВСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ТСЖ

У СОБСТВЕННИКА-ОБЯЗАННОСТИ, У ПОТРЕБИТЕЛЯ-ПРАВА

При реализации данного проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента РФ от 18.09.2013 № 348-рп и на основании конкурса, проведенного ООО «Гражданское достоинство»

**Рабочая папка № 3
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Ростов-на-Дону

2014

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

ЧАСТЬ 1

1. Новые правила капитального ремонта

В конце 2012 года в Жилищный Кодекс Российской Федерации были внесены изменения, которые напрямую затрагивают жителей многоквартирных домов, а в частности подготовку многоквартирного дома к капитальному ремонту.

В настоящее время с учетом внесенных поправок жители многоквартирных домов решают как они будут собирать и хранить деньги для организации и проведения капитального ремонта. Таким образом, вся ответственность за капитальный ремонт ложится на плечи собственников помещений многоквартирного дома.

Статьей 46 (п. 1–3.1 ч. 2) ЖК РФ определено, что вопросы выбора способа капитального ремонта решаются на общем собрании 2/3 голосов от общего числа собственников. При этом ч. 4 ст. 170 ЖК РФ установлено, что голосование должно проводиться отдельно по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определены в гл. 16 ЖК РФ. Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в МКД вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам МКД, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, на своем официальном сайте в сети Интернет. Собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда собственников помещений только в одном МКД. Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, определен в ч. 1 ст. 177 ЖК РФ. Другие операции по специальному счету не допускаются.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета только при предоставлении определенных ЖК РФ документов. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Что касается ранее накопленных средств, то собственники по своему усмотрению распоряжаются средствами, накопленными на капитальный ремонт еще до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта. Ранее накопленные средства могут быть использованы на проведение капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений, которое может быть принято в любое время, в том числе ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта.

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы

по капитальному ремонту. Поэтому думать о ремонте дома, нужно начинать уже сегодня. Рано или поздно проблема капитального ремонта перед жителями каждого многоквартирного дома встанет со всей остротой, и лучше позаботиться о её решении заблаговременно.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе.

Однако капитальный ремонт должен быть проведен не позднее предельных сроков, определенных региональной программой. В противном случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ зачитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

2. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определен в п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень объектов в составе общего имущества, уточненный постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — Правила содержания общего имущества), распределяется по следующим блокам.

Первый блок - помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

- а) они не должны являться частями квартир;
- б) они предназначаются для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома. К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, например: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т. п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорнорегулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирного дома; сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

а) собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ;

г) застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — Инструкция по эксплуатации), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

В Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома предусмотрена полная информация о составе общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

а) перечень помещений общего пользования, их характеристика и площадь;

б) перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

в) перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

г) перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение оборудования.

д) перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента);

е) перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента), материалы отделки, облицовки объекта (элемента).

Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе проведение работ по модернизации в составе работ по капитальному ремонту).

3. Классификация ремонтов

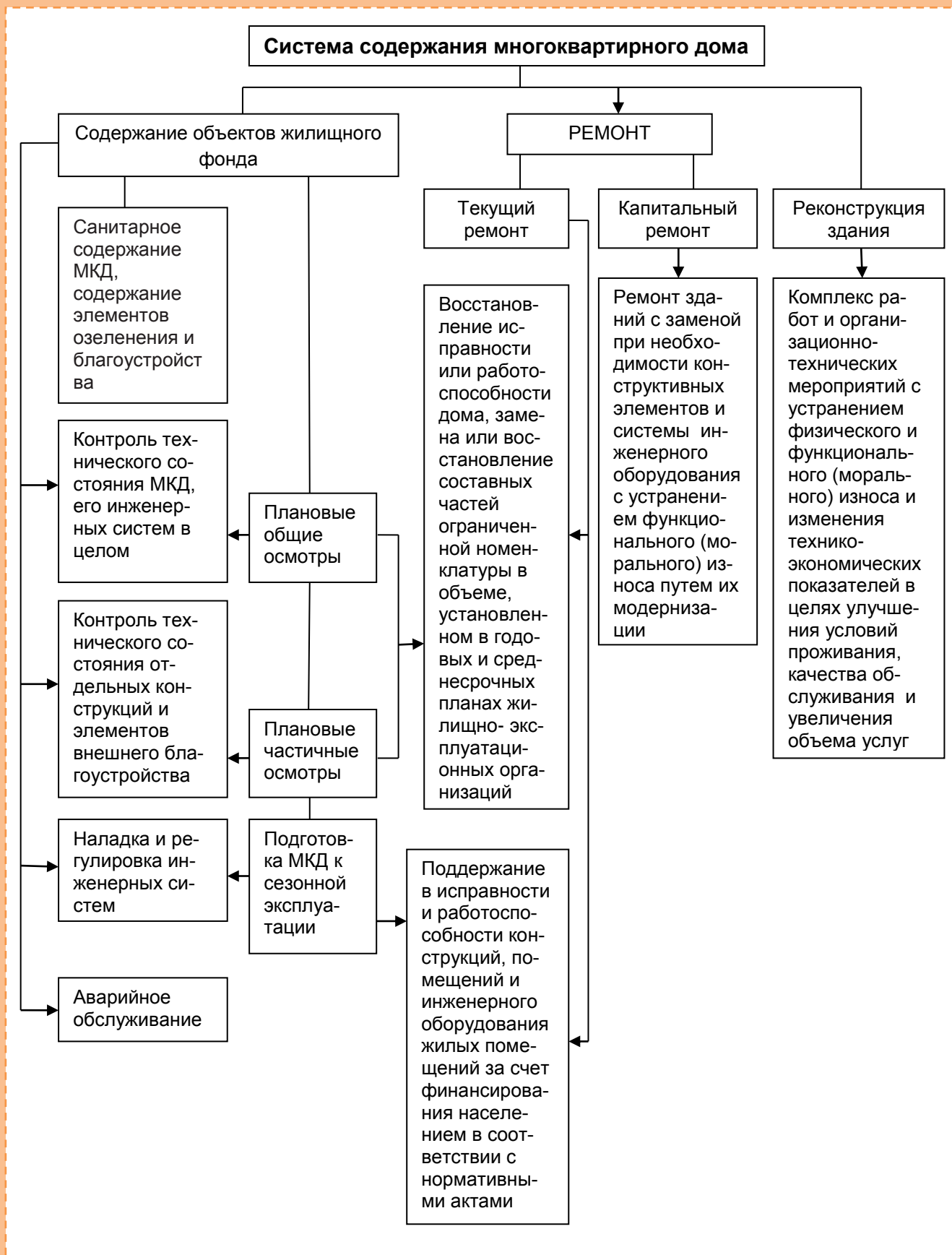


Рис. 1. Принципиальная схема системы содержания многоквартирных домов

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Система ремонтов многоквартирных домов предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований. (см. рис. 1.).

Межремонтные сроки и примерные объемы ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований для цели долгосрочного планирования рекомендуется принимать в соответствии с ВСН 58-88(р), а при среднесрочном и краткосрочном планировании - уточняются на основании технического состояния, архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей многоквартирных домов.

3. Требования к организации текущего ремонта

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух-пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

- полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации 3 – 5;

- со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации 2 - 3.

Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника жилищного фонда. Программы должны быть увязаны с программами капитального ремонта.

При подготовке программ следует предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, муниципальному образованию должны планироваться в пределах 0,4 - 0,55% восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1 - 0,9:1).

Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

а) выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;

б) работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором-третьем кварталах текущего года.

Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилищного фонда силами подрядной организации или расцененной описи работ для выполнения их хозспособом.

По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;

- покрытия полов - 20%;

- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

В случаях, когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов их замены или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

Собственник (уполномоченный собственника); управляющая организация (компания) обязаны обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей территориального органа Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации, обслуживающей жилищный фонд; подрядной орга-

низации и территориального органа Государственной жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ по текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме**

Вид конструктивно-го элемента, инженерной системы или помещения общего пользования	Наименование работ	Единица измерения
Фундаменты и подвальные помещения	<ul style="list-style-type: none"> - Постановка на раствор отдельных выпавших или отставших от старого раствора камней в фундаментных стенах со стороны подвального помещения. - Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвального помещения, при необходимости, с заменой облицовки. - Заделка и расшивка стабилизировавшихся трещин в кладке фундаментов. - Расчистка и заделка отдельных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвала. - Устранение мелких деформаций и неисправностей в фундаментных стенах, не связанных с усилением или перекладкой фундаментов. - Смена отдельных участков приточных и столбчатых фундаментов. - Исправление дефектов бетонных фундаментов под оборудование (насосное, вентиляционное и др.). - Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов цоколя. - Восстановление отдельными местами по периметру здания просевшей отмостки. - Заделка трещин в местах примыкания отмостков к стене здания. - Ремонт существующих и устройство (при необходимости) вентиляционных продухов в цоколе здания. - Исправление или перекладка ограждающих стенок приямков, оконных и дверных проемов подвальных помещений, входов в подвалы. - Установка или исправление металлических решеток, ограждающих приямки окон подвальных помещений. - Пробивка и заделка отверстий в фундаментах в связи с ремонтом и (или) заменой трубопроводов. - Устранение нарушений в гидроизоляции фундаментов и подвальных помещений. - Герметизация мест пересечений трубопроводов с 	<ul style="list-style-type: none"> м³ кладки м³ м² м³ кладки п.м п.м м³ кладки м³ кладки место м³ кладки м² м³ м³

	<p>фундаментом здания.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заделка, при необходимости, на зимний период вентиляционных продухов в подвальном помещении (в шахматном порядке). 	
Стены	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами. - Расшивка раствором трещин в кирпичных стенах - Расчистка от старого раствора и герметизация стыков элементов полносборных зданий. - Постановка на раствор отдельных выветрившихся или выпавших кирпичей или замена облицовочных плиток по фасаду. - Устранение неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанных с перекладкой или креплением стен. - Пробивка и заделка мелких сквозных отверстий, гнезд, ниш и борозд в кирпичных стенах. - Выборочное вскрытие узлов сопряжений панелей стен, опирания прогонов и др. с последующей заделкой. - Ремонт отдельных перемычек над проемами. - Утепление промерзающих мест. - Заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. 	<p>м² площади</p> <p>п.м шва</p> <p>п.м шва</p> <p>м² площади</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>место</p>
Фасады	<ul style="list-style-type: none"> - Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением отдельных кирпичей, архитектурных деталей и облицовочных плиток. - Ремонт штукатурки фасада с отбивкой отставшей штукатурки. Частичный ремонт или восстановление местами облицовки фасада. - Окраска фасадов зданий до двух этажей. - Окраска ограждений и решеток лоджий и балконов - Укрепление решеток и ограждений на балконах и лоджиях, заделка трещин в местах примыкания пола к стенам, ремонт гидроизоляции и штукатурки. - Укрепление, ремонт и замена мелких покрытий архитектурных деталей на фасаде. - Восстановление и укрепление архитектурных деталей. Ремонт входной группы в подъезды. Окраска металлических ограждений балконов, флагодержателей и др. металлических элементов на фасаде. - Укрепление, ремонт и окраска пожарных лестниц. Укрепление и устройство металлических решеток окон первых этажей в помещениях общего пользования. 	<p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>м²</p> <p>м²</p>
Крыши	<ul style="list-style-type: none"> - Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование (огнезащита) деревянных конструкций. - Постановка дополнительных металлических скоб и болтов в местах ослабевших сопряжений строительных элементов. - Усиление обрешетки со сменой отдельных элементов, в том числе отдельных брусков обрешетки - Ремонт и замена отдельных досок обрешетки в местах 	<p>Место</p> <p>Место</p> <p>место</p>

	расжелобков, карнизных свесов и пр.	место
	- Ремонт слуховых окон.	м ²
	- Навеска или смена защитных решеток, с их окраской в вентиляционных отверстиях, в подкарнизной части стены или карниза	место
	- Замена и ремонт стальных патрубков с колпаками для вентиляции чердачного помещения	место
	- Замена или ремонт выходов на крышу через слуховые окна или специальные люки с изготовлением приставных лестниц, стремянок и т.п	место
	- Уплотнение фальцев и обжимных гребней в стальной кровле с их герметизацией	место
	- Ремонт стальной кровли с частичной сменой покрытия и последующей окраской	м ²
	- Смена отдельных листов и плиток в асбоцементной, шиферной, черепичной и др. кровлях из штучного Материала	м ²
	- Ремонт кровли из рулонных материалов с полной заменой верхнего слоя рулонного ковра и частичной заменой нижележащих слоев	м ²
	- Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель	
	- Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель	м ²
	- Ремонт настенных желобов и карнизных свесов с их заменой (при необходимости) и окраской.	м ²
	- Крепление или восстановление поврежденных стальных листов.	м ²
	- Ремонт покрытий над торцевыми стенами и парапетами.	м ²
	- Ремонт и замена водосточных подвесных желобов, воронок, водосточных труб, колен и отметов с их окраской.	м ²
	- Укрепление, замена парапетов, стальных решеток ограждения, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания, ремонт оголовков вентиляционных шахт, канализационных стояков и др. выступающих металлических частей на крыше с их покраской.	место
- Замена колпаков и дефлекторов на дымовых и вентиляционных трубах.	место	
Ремонт и замена чердачных дверей и люков, их утепление, установка и ремонт запирающих устройств, датчиков контроля линии связи открытия дверей чердаков и подвалов, обеспечение контроля их открытия с пульта ОДС.	место	
Замена разбитых стекол световых фонарей на крышах с герметизацией фальцев, ремонт открывающихся и закрывающихся створок фонарей	место	
- Ремонт или установка вновь жалюзийных решеток на слуховые окна.		
- Ремонт мест примыкания покрытий к различным конструктивным элементам и санитарно-техническому оборудованию, выступающим над кровлей (парапеты, трубы, вентиляционные и лифтовые шахты и др.), а	место	

	<p>также к водоприемным воронкам внутреннего водостока.</p> <p>Ремонт узлов системы внутреннего водоотвода, обеспечивающих бесперебойный отвод с крыши дождевых и талых вод</p>	
Оконные и дверные заполнения в помещениях общего пользования, входные двери	<p>Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена неисправных уплотняющих прокладок, замена и установка недостающих дверных и оконных приборов. - Окраска оконных переплетов и дверных полотен. - Ремонт, укрепление и утепление входных дверей и дверей в местах общего пользования. - Восстановление остекления. - Установка и снятие доводчиков, запирающих устройств, упоров 	<p>элемент</p> <p>место</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>место</p>
Перекрытия и полы	<p>Установка временных опор под балки перекрытий.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Восстановление и ремонт утепления чердачного перекрытия с целью создания нормативного температурно-влажностного режима в чердачном помещении. - Ремонт отдельных мест в железобетонных конструкциях перекрытий с очисткой от ржавчины обнаженной арматуры и обетонирование с расшивкой и затиркой их поверхности. - Окраска стальных конструкций перекрытий. - Ремонт полов из керамических и других плиток с заменой отдельных плиток и добавлением недостающих. - Ремонт дощатых полов: <ul style="list-style-type: none"> - сплачивание полов; - смена отдельных досок; - окраска полов. - Ремонт бетонного основания полов. - Антисептирование и антиперирование (огнезащита) отдельных частей деревянных перекрытий. - Установка гильз и заделка неплотностей в местах прохождения через перекрытия стояков инженерных систем здания. 	<p>Место</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>место</p>
Колонны и столбы	<p>Устранение трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.</p> <p>Устранение нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - коррозии арматуры и арматурной сетки; отслоения защитного слоя бетона; оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами. - Устранение разрушения или выпадения кирпичей, повреждения кладки под опорами балок и перемычек; раздробления камня или смещения рядов кладки в домах с кирпичными столбами. - Усиление деревянных стоек, частично пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоением древесины, разрывами волокон в домах с деревянными стойками 	<p>место</p> <p>место</p> <p>место</p> <p>место</p>
Балки (ригели) перекрытий и покрытий	<p>Устранение прогибов, колебаний и трещин.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Восстановление поверхностных отколов и защитного 	<p>место</p>

	<p>слоя бетона в растянутой зоне, заделка оголения и коррозии арматуры, заделка крупных выбоин и сколов в бетоне в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий</p> <p>Устранение коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, восстановление потери местной устойчивости конструкции (выпучивание стенок и поясов балок), заделка трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.</p> <p>- Обработка деревянных балок с восстановлением утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскостях скалывания</p>	<p>место</p> <p>место</p>
Перегородки	<p>Укрепление существующих перегородок с заделкой проемов, щелей и отверстий.</p> <p>- Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.</p> <p>- Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков.</p> <p>- Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок с заделкой трещин в местах сопряжения перегородок со смежными конструкциями.</p>	<p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p>
Подъезды, технические помещения, другие общедомовые вспомогательные помещения	<p>Ремонт лестничных клеток.</p> <p>Отделочный ремонт:</p> <p>- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;</p> <p>- восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами;</p> <p>- восстановление и укрепление лепных деталей и розеток;</p> <p>- все виды малярных и стекольных работ в помещениях общего пользования</p>	<p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p> <p>м²</p>
Печи, камины и очаги	<p>Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа.</p>	<p>место</p>
Индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки	<p>- Проведение ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках.</p> <p>- Проведение работ по восстановлению требуемых параметров отопления, водоснабжения и герметичности оборудования</p>	<p>место</p> <p>место</p>
Внутридомовая система центрального отопления	<p>Ремонт, замена и установка:</p> <p>- отдельных участков трубопроводов;</p> <p>- отдельных секций и отопительных приборов;</p> <p>- арматуры (запорной, регулировочной воздухоотводчиков, контрольно-измерительных приборов приборов учета тепловой энергии, относящихся к общедомовому имуществу</p> <p>Восстановление теплоизоляции и окраска трубопроводов, приборов и арматуры.</p> <p>- Очистка и частичный ремонт расширительного бака и поддона с последующей окраской и восстановлением разрушенной теплоизоляции и автоматики подпитки.</p>	<p>п.м</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>прибор</p> <p>п.м</p> <p>ед.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт и замена насосов с последующей наладкой и регулировкой. - Ремонт и замена приборов автоматики. - Промывка: <ul style="list-style-type: none"> - отопительных приборов; - системы в целом. - Ремонт элеваторного узла (при наличии в составе общего имущества многоквартирного дома). - Ремонт водоподогревателей с очисткой от накипи и отложений. 	<p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>прибор система</p> <p>узел ед.</p>
Внутридомовая Система горячего водоснабжения	<p>Ремонт и замена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - запорной и регулировочной арматуры; - контрольно-измерительных приборов; - приборов автоматики. <p>Ремонт, замена и поверка приборов учета (домовых и поквартирных, установленных за счет бюджета города):</p> <ul style="list-style-type: none"> - демонтаж штуцеров-придерживателей; - съём неисправного прибора; - ремонт и установка прибора с новой пломбировкой; - составление Акта о выполнении ремонта и отметка в паспорте прибора. <ul style="list-style-type: none"> - Ремонт теплообменников с очисткой от накипи и отложений (при наличии в составе общего имущества многоквартирного дома). - Ремонт насосов. - Восстановление теплоизоляции и окраска сетей и устройств. - При необходимости отключение и включение стояков. 	<p>п.м</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>м²</p>
Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	<p>Ремонт вентиляционных каналов, сборных коробов, шахт и камер со сменой отдельных участков и укреплением вентиляционных жалюзийных решеток.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устранение подсоса воздуха в вентиляционных шахтах на чердаке, укрепление существующих плит и промазка трещин, поддержание в исправности дроссель-клапанов в шахтах <p>Замена и ремонт с регулировкой вентиляторов, калориферов, воздушных клапанов и другого оборудования</p>	<p>п.м.</p> <p>п.м.</p> <p>п.м.</p> <p>п.м.</p>
Внутридомовая Система холодного водоснабжения, в том числе система противопожарного водопровода и поливочный водопровод	<p>Замена и ремонт с регулировкой вентиляторов, калориферов, воздушных клапанов и другого оборудования.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ремонт и замена: <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - запорной, регулировочной арматуры; - контрольно-измерительных приборов; - приборов автоматики. - Ремонт, замена и поверка приборов учета расхода воды: <ul style="list-style-type: none"> - общедомовых; - индивидуальных, установленных за счет бюджета города. - Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов. - Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки 	<p>п.м</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>п.м</p> <p>ед.</p>

	<p>придомовой территории.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена внутренних пожарных кранов - Ремонт и замена насосов с последующей наладкой и регулировкой. 	ед.
<p>Внутридомовая система водоотведения (канализация)</p>	<p>Гидравлическое испытание системы после выполнения ремонтных работ.</p> <ul style="list-style-type: none"> - При необходимости отключение и включение стояков. - Ремонт и замена: <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий. - Перекладка канализационного выпуска до первого колодца. 	<p>Система</p> <p>п.м.</p> <p>п.м</p> <p>п.м</p>
<p>Система электроснабжения</p>	<p>Замена отдельных участков электрической сети здания до ввода в квартиры.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, патронов, штепсельных розеток, светильников, в том числе домовых знаков, уличных и др. указателей). - Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводнораспределительных устройств. - Замена и установка устройств защитного отключения, щитов, фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением в местах общего пользования <p>Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена приборов учета электроэнергии, относящихся к общедомовому имуществу, в домах, введенных в эксплуатацию после 2000 г. - Ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. <p>Проверка работоспособности электрооборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок. 	<p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p> <p>ед.</p>
<p>Система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке</p>	<p>Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества многоквартирного дома</p>	п.м.
<p>Лифты, лифтовое оборудование и другие специальные общедомовые технические устройства</p>	<p>обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти</p>	ед.

Система мусороудаления	Ремонт, наладка и (или) замена: - устройств и отдельных элементов для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода, в том числе смазка подвижных осей и втулок механизма привода и ручного механического фиксатора; - спринклерной системы пожаротушения очистного устройства и автоматического пожаротушения мусоросборной камеры; - огнеотсекателя противопожарного клапана шибера; - оборудования водо- и электроснабжения очистного устройства. - Ремонт и замена конструктивных элементов ствола мусоропровода (крышек загрузочного клапана, загрузочных клапанов, шиберных устройств и др.) - Ремонт ствола мусоропровода, в том числе восстановление его герметичности	ед. ед. ед. ед. ед.
Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, восстановление крепления.	место
Разные работы	Ремонт и восстановление ходовых досок и переходных мостиков, устройство новых переходов в чердачных и в подвальных помещениях через инженерные коммуникации (трубопроводы). - Выполнение утеплительных мероприятий при подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации. - Установка или замена флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей. - Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, ДУ и ППА. - Обозначение и ремонт указателей пожарных гидрантов. - Проведение технического обследования и энергоаудита здания. - Ремонт оборудования охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС).	место

Примечание:

1. Смена (замена) изношенных конструктивных элементов, деталей и узлов в процентах от общего объема их в многоквартирном доме не должна превышать:

- для кровельных покрытий - 50%;
- для остальных конструктивных элементов, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.

2. При очередном текущем (планово-предупредительном) ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту конструктивных элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.

3. В случае аварийного повреждения инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома их устранение должно производиться за счет средств текущего ремонта (при отсутствии данного объекта в титуле капитального ремонта).

Следует также разграничивать, вследствие различных источников финансирования, работы по капитальному ремонту и текущему ремонту, поскольку работы по текущему ремонту являются работами профилактического характера, направленными не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или

замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие усреднённым срокам эксплуатации зданий между текущими ремонтами. Примерные усреднённые сроки эксплуатации зданий между текущими ремонтами и капитальными ремонтами многоквартирных домов приведены в приложении 2 к ВСН 58-88(р). Примерные рекомендуемые перечни работ по текущему ремонту приведены в приложении 7 к ВСН 58-88(р) и приложении 7 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

4. Капитальный ремонт зданий

Капитальный ремонт зданий - замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т. е. проведение модернизации зданий. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий.

Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

Комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

Выборочный капитальный ремонт - это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени внутреннего благоустройства.

Комплексный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ предусматривает выполнение всех видов работ, предусмотренных статьей 15 (за исключением ремонта подвалов и лифтов в тех домах, где они отсутствуют).

При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав видов и подвидов работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта многоквартирный дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям (более детально в разделе 2).

Выборочный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15.

Выборочный капитальный ремонт проводится исходя из технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем путём их полной или частичной замены.

Ремонт или замена водомерных узлов.

Обследование трубопровода на его пригодность для монтажа счетчика или устройства водомерного узла.

Оборудование манометрами, термометрами, дополнительными вентилями, задвижками, перепусками для регулирования давления и температуры, электроприводами для удаленного управления потоками и другими устройствами.

Защита приборов, осуществляющих коммерческий учет холодной воды, от разборки и несанкционированного изменения показаний счетчика путем пломбирования.

При модернизации рекомендуется устанавливать счетчики потребления холодной воды отечественного и зарубежного производства, соответствующие российским санитарно-биологическим и техническим требованиям.

Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы холодного водопровода полностью. Замена сети холодного водопровода в соответствии со СНиП 2.04.01-85. Ремонт и замена разводящих магистралей и стояков системы холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб в соответствии с ГОСТом 3262-75.

При модернизации в составе капитального ремонта - замена стальных труб на трубы из полиэтилена высокой плотности, из полипропилена ПП-1, ПП-3, из поливинилхлорида (ПВХ) или из металлопластика, соответствующим требованиям СНиП 2.04.01-85 с целью повышения надежности системы холодного водоснабжения: прокладка труб единым отрезком (без соединений) от точки водоразбора (коллектора) до точки водопотребления (сантехприбора) из металлопластика.

Применение коллекторной системы прокладки трубопроводов. Тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в не отапливаемых помещениях.

Изолирование от конденсации влаги трубопроводов (кроме пожарных стояков), прокладываемых в каналах, шахтах, кабинах, тоннелях, а также в помещениях с повышенной влажностью.

При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения – установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру. Монтаж запорной арматуры: задвижка или вентиль на каждом вводе в здание; вентиль у основания пожарных стояков на кольцевой разводящей сети для обеспечения возможности выключения на ремонт ее отдельных участков (не более чем полукольца); вентиль у основания стояков хозяйственно-питьевого водопровода в зданиях высотой более двух этажей; вентиль на ответвлениях к пяти и более водоразборным точкам; вентиль либо шаровой кран на ответвлениях в каждую квартиру; вентиль либо шаровой кран перед наружным поливочным краном.

Замена резьбовой сантехнической запорной арматуры на шаровую. При применении веерной водоподачи (параллельное подключение нескольких пользователей к единому коллектору), каждый элемент веера, а также счетчики воды, насосы, водонапорные баки оснащаются запорной арматурой (шаровыми кранами) на входе и выходе.

Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.

Тип насосной установки и режим ее работы определяются на основании технико-экономического сравнения разработанных вариантов:

- непрерывно или периодически действующих насосов при отсутствии регулирующих емкостей;

- насосов производительностью, равной или превышающей максимальный часовой расход воды, работающих в повторно-кратковременном режиме совместно с гидропневматическими или водонапорными баками;

- непрерывно или периодически действующих насосов производительностью менее максимального часового расхода воды, работающих совместно с регулирующей емкостью.

Насосные установки, подающие воду на хозяйственно-питьевые, противопожарные и циркуляционные нужды, располагаются в помещениях тепловых пунктов, бойлерных и котельных.

Расположение гидропневматических баков допускается в технических этажах.

Присоединение насосов к сети после водомерного узла.

Размещение насосных установок в сухом и теплом изолированном помещении высотой не менее 2,2 м, устройство фундаментов под насосные агрегаты, возвышающиеся над уровнем пола не менее чем на 20 см, с устройством надежной звукоизоляции, состоящей из амортизаторов под агрегатами, эластичных подкладок и эластичных патрубков длиной не менее 1 м (виброустановок) на всасывающем и напорном трубопроводах.

Устройство обводной линии с задвижкой и обратным клапаном в обход насосов, установка на напорной линии каждого насоса манометра, обратного клапана и задвижки или вентиля, а на всасывающей линии — задвижки.

Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода. Устройство внутреннего противопожарного водопровода в соответствии СНиПа 2.04.01-85.

Расположение пожарных кранов на сетях противопожарного водопровода, преимущественно у выходов, на площадках отапливаемых лестничных клеток, в вестибюлях, коридорах, проходах и других наиболее доступных местах, не мешающих эвакуации людей.

Оборудование жилых домов высотой 10 и более этажей автоматическими системами противопожарной защиты, которые устанавливаются, как правило, на каждую секцию здания.

Закольцевание сети противопожарного водопровода, обеспечивающей две линии подачи воды для более высокой надежности водообеспечения.

Ремонт или замена системы горячего водоснабжения

Ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть. Замена оборудования системы горячего водоснабжения при проведении капитального ремонта на аналогичное. При модернизации в составе капитального ремонта изношенное (устаревшее) оборудование заменяется на более современное, высокопроизводительное.

Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков. Демонтаж системы горячего водопровода полностью и устройство аналогичного в соответствии со СНиП 2.04.01-85.

При модернизации системы горячего водопровода в составе капитального ремонта замена стальных труб на трубы из современных материалов: полипропилен ПП-3, металлопластик.

Устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах, но без обводной линии.

Установка при модернизации счетчиков потребления горячей воды различного типа: крыльчатые, турбинные, тахометрические, электромагнитные, универсальные (ГОСТ 2874-82).

При давлении на вводах ГВС в дома более 0,45 МПа — установка регуляторов давления.

Установка фильтров тонкой и грубой очистки воды. При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру. Замена поврежденных вентилях старого типа на новые.

Применение параллельных задвижек на горячем водоснабжении диаметром до 50 мм включительно, запорной арматуры: бронзовой, латунной или из термостойких пластмасс.

Установка запорной арматуры и приборов учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) на вводе трубопроводов системы ГВС в здание до и после задвижек (с выводом показаний на диспетчерский пульт). Применение дистанционного управления и контроля температуры и давления в системе ГВС из диспетчерского пункта с регистрацией температуры и давления теплоносителя по показаниям термометров и манометров соответствующего проекту класса точности.

Ремонт или замена системы водоотведения (канализования). Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

Демонтаж системы канализации полностью и ее устройство вновь, включая выпуски из зданий.

При модернизации, с учетом требований прочности, коррозионной стойкости, экономии расходных материалов, рекомендуется использование труб из полипропилена (ПП-1), поливинилхлорида (ПВХ), чугунных, асбестоцементных, бетонных, железобетонных.

При наличии наружной системы дождевой канализации — устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора.

Устройство гидравлических затворов на выпусках под всеми санитарными приборами и другими приемниками сточных вод.

Устройство вытяжных труб для вентиляции сетей внутренней канализации, являющихся продолжением канализационных стояков.

Ремонт или замена системы отопления. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

При модернизации замена труб системы отопления жилых зданий на металлопластиковые полипропиленовые, из хлорированного ПВХ, сшитого полиэтилена.

Модернизация узлов ввода систем отопления с установкой регуляторов перепада давления и смесительного узла.

При модернизации системы отопления установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах теплоснабжения.

Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях. Установка шаровых кранов: кран шаровой стальной присоединение (приварное), балансировочный шаровой кран стальной присоединение (приварное).

Установка на каждом стояке автоматических регуляторов перепада давления (автоматических балансировочных клапанов) с целью обеспечения оптимального гидравлического баланса в системе для подачи в каждый радиатор расчетного количества теплоносителя.

Замена трехходовых кранов на трехходовые клапаны в системе отопления с трехходовыми кранами. Оснащение узла ввода приборами учета и регулирования потребления тепловой энергии.

Перегруппировка или замена отопительных приборов. При капитальном ремонте замена чугунных секционных радиаторов отопления на алюминиевые секционные, панельные стальные или конвекционные, соответствующие нормам ГОСТ 86909Ч и СНИП 2.04.05-91 в местах общего пользования.

Замена отопительных приборов (радиаторов), расположенных в жилых помещениях, не имеющих отключающих устройств.

Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок. Установка ИТП в многоквартирных домах, где они отсутствуют.

Модернизация ИТП - замена насосов и теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах.

Ремонт или замена системы газоснабжения. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы газоснабжения полностью. Прокладка газовых разводящих магистралей по фасадам зданий под или над окнами первого этажа на высоте ~ 1,80 м от отмостки или на высоте низа балконных плит второго этажа на высоте ~ 3,60 м от отмостки.

Подводка к газовым стоякам непосредственно в кухне, если газовая магистраль опоясывает дом.

В случае прохождения газовой магистрали по одному фасаду, к которому примыкают большинство кухонь, устройство подводки к стоякам кухонь, расположенных на противоположном фасаде проводится по лестничной клетке и подсобным помещениям квартир, за исключением санузлов.

Установка отключающих кранов на стояках снаружи здания.

Прочистка вентиляционных каналов кухонь и газопроводов при установке газовых колонок.

При модернизации системы газоснабжения замена стальных газовых труб внутридомовых разводящих магистралей и стояков на трубы из современных материалов (из высококачественного полиэтилена низкого давления высокой плотности (ПЭ-80 и ПЭ-100) (соответствуют ГОСТ Р 50838-95), трубы водогазопроводные и водогазопроводные оцинкованные в соответствии с ГОСТ 3262, а также полиэтиленовые трубы ПНД высокой густоты (ПЭ80 и ПЭ100)

Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

Монтаж задвижек, снабженных электрическим или гидравлическим приводом для дистанционного или автоматического управления.

При проведении модернизации - монтаж современных устройств из бронзы, латуни, стойкой к выщелачиванию, или серого чугуна.

Замена изношенной запорной и регулировочной арматуры на аналогичную.

Ремонт или замена системы электроснабжения. Ремонт или замена ГРЩ, распределительных и групповых щитов.

Замена при ремонте ГРЩ, распределительных и групповых щитов, отслуживших свой срок узлов и деталей на аналогичные. Электрические цепи ГРЩ, распределительных пунктов, групповых щитков допускается выполнять проводами с алюминиевыми или алюмомедными жилами.

При модернизации и замене ГРЩ, распределительных и групповых щитов должно быть предусмотрено подключение измерительных приборов и аппаратуры защиты и управления системой электроснабжения дома, соответствующих ГОСТу Р50345-99 и изготавливаемых по ТУ 2000 АГИЕ. 641.235.003.

Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.

Смена всей электропроводки с резиновой изоляцией на провода и кабели с медными жилами, рассчитанными на повышенное напряжение.

Демонтаж и прокладка всех питающих линий по техподполью в пластмассовых трубах, установка на лестничных клетках совмещенных этажных щитков с УЗО на вводах в квартиры.

Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения.

При модернизации - установка электронных или многотарифных счетчиков, которые могут использоваться в автоматизированных системах контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) для снятия показаний, а также в качестве датчика приращения энергии.

Установка на лестничных клетках энергосберегающих и антивандальных светильников.

Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

Применение проводов и кабелей с медными жилами на участках цепей управления от этажных рядов зажимов и рядов зажимов на кабине лифта до аппаратов, устанавливаемых в шахте и на кабине, а также на участках цепей управления, обеспечивающих безопасность пользования лифтом или подверженных частым ударам и вибрации.

Ремонт и замена лифтового оборудования. Согласно части 3 статьи 15 Федерального закона № 185-ФЗ к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, относится ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, и при необходимости ремонт лифтовых шахт.

В соответствии с требованиями «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденных постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 16 мая 2003 года № 31 (далее ПБ 10-558-03) под ремонтом лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик лифта, продление срока его службы и не затрагивающих металлоконструкций лифта (то есть: модернизацию лифта), а именно:

-работы (услуги) по экспертному обследованию лифта;

-проектные работы;

-строительно-монтажные работы;

-работы по замене узлов и агрегатов, не затрагивающих металлоконструкций лифта, в том числе работы по замене электродвигателя главного привода, редуктора главного привода* (лебедки) канатоведущего шкива, тормозного устройства, ограничителя скорости, станции управления лифтом, привода дверей кабины, купе кабины лифта, створок дверей шахты и кабины, пружинной и балансировочной подвески кабины, противовеса, канатов, частотного регулятора, электродвигателя, пульта управления, устройств защиты и контроля;

-пусконаладочные работы;

-работы (услуги) по техническому освидетельствованию лифта;

-работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

Перечень работ по ремонту лифтового оборудования формируется на основании результатов экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которое осуществляется в соответствии с требованиями ПБ 10-558-03.

Основанием для включения работ по ремонту лифтового оборудования в перечень работ, финансируемых в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ, является заключение экспертной организации по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы.

Под заменой лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг) по замене лифта, непригодного к эксплуатации, на новый срок. В состав работ (услуг) по замене лифта включаются:

- работы (услуги) по экспертному обследованию лифта, отработавшего нормативный срок службы;
- проектные работы;
- строительно-монтажные работы;
- работы по демонтажу и установке лифта;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по полному техническому освидетельствованию лифта, проводимого после установки нового лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

Замена лифта за счет средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ, осуществляется по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которым лифт признан непригодным к дальнейшей эксплуатации, и проведение его ремонта признано нецелесообразным.

Под экспертными организациями понимаются юридические лица, имеющие лицензию Ростехнадзора на право проведения экспертизы промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством, располагающие техническими средствами и квалифицированными специалистами для проведения технического диагностирования и обследования лифта.

Состав работ по ремонту лифтовых шахт также определяется на основании результатов экспертного обследования отработавшего нормативный срок лифта.

Ремонт конструкций крыш.

Из деревянных конструкций. Ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.

Замена загнившего подстропильного бруса на брус такой же длины и сечения, обработанный антисептиком. Усиление стропил досками-накладками, которые должны быть прикреплены болтами.

Устройство систем антиобледенения (подогрева крыш) при наличии соответствующего технико-экономического обоснования.

Укладка деревянных конструкций крыши вблизи дымовых труб с соблюдением требований противопожарной безопасности.

Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций. Производство антисептической и огнезащитной обработки деревянных конструкций и строительных деталей: очистка древесины, подготовка, обработка антисептиками - водными растворами, маслянистыми антисептиками и в горячих ваннах.

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20-25 мм с заглаживанием поверхности. Замена глины и опилок керамзитобетоном. Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20-25 мм заглаживанием поверхности. Замена глины и опилок керамзитобетоном. Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

Ремонт (замена) слуховых окон. Исполнение слуховых окон прямоугольной, треугольной или полукруглой формы.

Установка слуховых окон в деревянный каркас, выступающий над склоном кровли, который крепится к стропильной системе крыши на стойках (две короткие по бокам и по середине - длинная).

Обшивка стенок слухового окна кровельными листами по деревянной обрешетке из брусков 50x50 мм, укрепленных на стропилах с шагом 250 мм с обшивкой каркаса сплошным настилом из досок толщиной 19-22 мм. При модернизации крыш для сплошной обрешетки использовать современные материалы, например, ориентированно-стружечную плиту (ОСП) или фанеру влагостойкую.

Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов.

Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов. Исправление дефектных мест мягких кровельных настилов с помощью мастики при армировании тканями и неткаными материалами.

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. Ремонт стяжки для кровельного покрытия. Производство ремонта стяжки вместе с ремонтом мягкой кровли:

удаление частично или полностью существующих гидроизоляционных материалов и металлической защиты с поверхности кровли, ремонт стяжки в местах, где это необходимо, нанесение битумного грунта на ремонтируемую поверхность кровли, наплавление нижнего слоя мягкого гидроизоляционного кровельного материала.

Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. Замена покрытия крыш материалами: стальной лист с полимерным покрытием (металлочерепица). Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.

При капитальном ремонте с модернизацией кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) - замена старого кровельного покрытия на покрытие из наплавляемых кровельных материалов.

Наплавление битумных и битумополимерных материалов: горячим (огневым), инфракрасным или холодным (безогневым) способами.

Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т. п.) с устройством примыканий. Применение современных материалов: мягкая битумная черепица, гибкая черепица с медной фольгой, битумная плитка, сланец, мягкий волнистый лист, битумные листы.

Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних). Замена системы водоотвода осуществляется по нормативным документам нового строительства. Замена водосточных труб и изделий на современные системы водоотвода: водостоки из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием, водостоки прямоугольной формы.

Ремонт или замена надкровельных элементов.

Ремонт лазов на кровлю. Замена дефектных элементов лазов на аналогичные, работы по обеспечению закрывания дверей лазов.

Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства. Ремонт слуховых окон. Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов.

Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К. Д. Памфилова, ГУП Института «МосжилНИИпроект» за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентиляционных шахт. Замена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентиляционных шахт выполняется по нормативным документам нового строительства.

Смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек. Смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек должна осуществляться по нормативным документам нового строительства.

Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымо- вентиляционных блоков и лифтовых шахт.

Прочистка, оштукатуривание, окраска блоков. При использовании железобетонных конструкций покрытий и перекрытий, совмещающих функции несущих элементов и воздухопроводов, они ремонтируются одновременно.

Утепление дымовентиляционных блоков с использованием современных теплоизоляционных материалов, например, продуктов из штапельного стекловолокна.

Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле. Замена дефектных частей ограждений на чердачной кровле на аналогичные. Смена ограждений на чердачной кровле осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия. Обеспечение вентиляции совмещенной крыши через воздушные прослойки, щели или каналы, предусмотрен в толще покрытия.

Устройство воздушной прослойки с выводом приточных отверстий в карнизной части крыши.

Утепление подкровельного перекрытия слоем теплоизолирующего материала, например, штапельного стекловолокна или фибролита.

Замена плоской крыши на стропильную с соответствующим утеплением.

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

Ремонт участков стен подвалов и пола. Усиление и замена отдельных участков стен, заделка выбоин в полу, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, с обустройством горизонтальных поясов жесткости.

Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий. Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий с помощью уменьшения влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий дома или устройства дополнительного слоя утеплителя.

Уменьшение влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий с помощью водоотводной канавки, кольцевого дренажа, вентилируемых воздушных каналов, воздушной прослойки, вентиляционных отверстий или осушительных каналов.

Ремонт отмостки. Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин.

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками. Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03.

Ремонт или замена дренажной системы. Прочистка, замена дефектных участков на аналогичные.

Устройство пристенного и горизонтального пластового дренажа с использованием геокомпозигов в сочетании с трубчатым дренажом, в том числе горизонтальных дренажей, находящихся в пределах прилегающего к многоквартирному дому земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Утепление и ремонт фасадов.

Ремонт фасадов, не требующих утепления.

Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер. Ремонт штукатурки (фактурного слоя) стен с использованием кремнийорганических (силиконовых) жидкостей ГКЖ-94, ГКЖ-94М, ГКЖ-10, ГКЖ-11, ГКЖ-74, АМСР-3, ФЭС-50, ФЭС-80, КЭ-30-04.

Применение гидрофобизаторов препятствует прониканию влаги в защищаемую конструкцию и не мешает материалу кладки «дышать».

При производстве работ по выравниванию стен, выполненных из ячеисто-бетонных блоков, необходимо учитывать требования ТР 123-01 «Технические рекомендации по отделке наружных стен, выполненных из пенобетонных блоков (ячеистых бетонов)».

Ремонт облицовочной плитки. Восстановление покрытия на отслоившихся участках фасада при соответствии рисунка ковра паспорту или проекту.

Окраска по штукатурке или по фактурному слою.

Очистка поверхности, расшивка трещин, подмазка, шлифовка, шпаклевка, грунтовка, кровельные работы, ремонт и смена покрытий карнизов, фасадных поясков, а также устройство водосточков, ремонт балконов, эркеров, лоджий с установкой сливов, восстановлением их гидроизоляции, ремонт цоколя, устройство или ремонт отмостки, входной группы.

Окраска фасадов с соблюдением технологических режимов и последовательности нанесения слоев с обеспечением однородности окраски, отсутствия полос, пятен, потеков, морщин, просвечивания нижележащих слоев краски, ровности линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашиваемых в разные цвета.

Подготовка оснований и окраска фасадов должны производиться комплексными системами лакокрасочных материалов, включающими материалы для подготовки поверхностей (пропитки, шпатлевки, грунтовки) и финишные окрасочные материалы, долговечность которых должна быть не менее 10 лет (ТР 174-05 «Технические рекомендации по определению долговечности отделочных и облицовочных материалов»).

Ремонт волосяных трещин производится эластичными пастообразными шпатлевками для фасадных работ.

Выравнивание неровностей и исправление дефектов бетонных поверхностей в виде пор, раковин, каверн и др. раствором на основе специализированной полимерной сухой смеси.

Окраска поверхностей системами ЛКМ кистями или валиками. При пользовании краскораспылителями — защита стальных изделий, остекления, облицовки и пр., не подлежащих окраске поверхностей.

Окраска фасадов согласно проектным решениям и рекомендациям Паспорта «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ».

Окраска цоколей должна производиться специальными водостойкими лакокрасочными материалами.

Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.

Герметизация стыков в соответствии с проектом и ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий» и ТР 116-01 «Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей».

Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

Герметизация стыков оконных и дверных проемов должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ 30971-2002 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия».

Окраска со стороны фасада оконных переплетов.

Заделка трещин и выравнивание поверхности перед окраской с использованием шпаклевки ПФ-002, КФ-003, ХВ-004 или ХВ-005.

Окраска оконных переплетов со стороны фасада с использованием органосиликатных красок (ОСМ-3, -4, -5); кремнийорганических эмалей (КО-168, КО-174, КО-112); перхлорвиниловых эмалей (ХВ-1100, ХВ-785, ХВ-124); алкидных красок на глифталевой (ГФ) и пентафталевой (ПФ) олифах (эмали ГФ-1426, ГФ-14, ПФ-14, ПФ-115, ПФ-167).

Ремонт фундаментов многоквартирных домов.

Физический износ фундаментов определяется путем их обследования визуальным и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), которые устанавливают виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности, а количественная оценка физического износа определяется на основании требований ВСН 53-86(р).

При определении необходимости проведения капитального ремонта фундаментов необходимо также учитывать:

Остаточный срок службы многоквартирного дома, который находится в прямой зависимости от капитальности здания, и соответственно от износа основных несущих конструктивных элементов, к которым относятся и фундаменты. Таким образом, получение информации об остаточном сроке службы дома на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций, в том числе и фундаментов, является основополагающим для принятия решения о необходимости (целесообразности) проведения ремонта фундаментов;

Обобщенную информацию о связи величины физического износа несущих конструкций (в том числе и фундаментов) с остаточным сроком службы многоквартирных домов, полученную на основании научных исследований, представлена в таблице 3.1 приложения 1 настоящих методических рекомендаций, где наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий рекомендовано определять в результате технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций (фундаментов) в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003).

Чем больше износ и меньше остаточный срок службы фундамента здания, тем более ограничена возможность его капитального ремонта.

6. Задания к части 1

Задание 1. В чем суть нового законодательства о капитальном ремонте МКД

Задание 2. Какое имущество многоквартирного дома подлежит ремонту

Задание 3. Какие виды ремонтов вы знаете, в чем их отличие

Задание 4. Какие требования предъявляются к организации текущего ремонта, капитального ремонта

Задание 5. В чем суть сезонных осмотров общего имущества и инженерных коммуникаций многоквартирного дома

ЧАСТЬ 2

7. Кто и каким образом обязан финансировать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии с п. 2 ч.1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. При этом в силу требований ч. 3 ст 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

В связи с этим плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, помимо прочего, уплату взноса на капитальный ремонт. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт должны будут уплачивать собственники жилых и нежилых помещений во всех многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, за исключением многоквартирных домов, уже признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Также от уплаты взносов на капитальный ремонт будут освобождаться собственники помещений в многоквартирном доме в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот дом, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

В Ростовской области на 2014 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен единым на всей территории Ростовской области

В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 27.06.2013 №407 минимальный размер взноса на капитальный ремонт составляет 6,2 рублей на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в Ростовской области в сумме, равной размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Ростовской области, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 №146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 -2015 годы»

Собственники должны уплачивать взносы только в отношении принадлежащих им на праве собственности жилых (нежилых) помещений, взнос на капитальный ремонт за места общего пользования начисляться не должен.

Размер взноса на капитальный ремонт не может быть ниже минимального размера. Размер взноса на капитальный ремонт может быть установлен в большем размере только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт по решению собственников помещений в многоквартирном доме (решению членов товарищества собственников жилья) на формирование фонда капитального ремонта могут направляться:

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.

Жилищное законодательство не предусматривает льгот по оплате взносов на капитальный ремонт. Однако в соответствии со ст. 159 ЖК РФ размер взносов на капитальный ремонт учитывается при расчете субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Так как, региональная программа капитального ремонта была опубликована в декабре 2013 года, то первые взносы за капитальный ремонт должны быть оплачены за май 2014 год.

Что будет, если не платить взносы на капитальный ремонт?

Собственники помещений в многоквартирных домах, имеющие задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт не смогут получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг до погашения задолженности по оплате этих взносов или до заключения и (или) выполнения соглашения по ее погашению (ст. 159 ЖК РФ).

Статьей 155 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Также статьей 10 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-3С «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» предусмотрено, что предоставление мер государственной поддержки капитального ремонта осуществляется при условии, если совокупная задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме на дату принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, не превышает 10 процентов от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленной собственникам помещений в таком многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с этим Законом.

При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Таким образом, обязанность проведения капитального ремонта сохраняется за бывшим наймодателем (РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием в лице уполномоченных органов) только при условии, что на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме в нем требовалось проведение капитального ремонта и такой ремонт проведен не был.

Факт наличия потребности в проведении капитального ремонта, должен иметь свое достоверное документальное подтверждение именно на момент приватизации первого жилого помещения в этом доме.

Во всех остальных случаях, исходя из системного толкования статьи ст.16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность по проведению капитальных ремонтов лежит на собственниках помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

В Ростовской области обязательно будет оказываться государственная и муниципальная поддержка на проведение капитального ремонта.

Областным законом от 11.06.2013 № 1101-3С «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» предусматривается, что ТСЖ (ЖСК), управляющим организациям, региональному оператору независимо от выбранного собственниками способа накопления могут предоставляться меры государственной поддержки за счет средств областного бюджета в целях финансирования работ по капитальному ремонту.

Виды и объем государственной поддержки капитального ремонта будут предусматриваться в краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта в пределах средств, предусмотренных в областном бюджете.

Планируется, что меры государственной поддержки будут предоставляться для финансирования наиболее дорогостоящих видов работ по капитальному ремонту (ремонт лифтов, фундаментов, кровли, фасадов).

8. Виды работ, финансируемые за счет взносов на капитальный ремонт

За счет взносов на капитальный ремонт, оплаченных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, будет финансироваться проведение следующих работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-,
- тепло-,
- газо-,
- водоснабжения
- водоотведения;
- ремонт (замена) лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Помимо финансирования работ по капитальному ремонту, за счет взносов на капитальный ремонт, оплаченных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, можно будет также:

- оплатить услуги по строительному контролю;
- оплатить разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- погашать кредиты, займы, полученные и использованные в целях оплаты работ по капитальному ремонту, и уплачивать проценты за пользование этими кредитами, займами.

В тоже время кредит или займ на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть получен только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом такой кредит или займ вправе получить ТСЖ, ЖСК, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицо, уполномоченное решением общего собрания таких собственников.

Только решением общего собрания должны быть определены существенные условия кредитного договора (договора займа), решены вопросы получения данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту (займу), в том числе, определены условия их получения, а также вопросы погашения за счет фонда капитального ремонта кредита (займа), использованных на оплату расходов на капитальный ремонт, уплаты процентов за пользование данными кредитом (займом), оплаты за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммуналь-

ные ресурсы, или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ, ЖСК категорически запрещено.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшественниками собственниками соответствующих помещений.

9. Способы накопления средств на капитальный ремонт

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает два способа накопления средств на капитальный ремонт (формирования фонда капитального ремонта).

Собственники помещений в многоквартирном доме независимо от способа управления этим домом (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) вправе выбрать любой из них.

Это либо перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет либо перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта независимо от выбранного в доме способа управления домом (управляющей организацией, предлагаемые банками условия открытия и ведения специальных счетов, по мере поступления в министерство ЖКХ области, будут размещаться на официальном сайте министерства ЖКХ области - minjkh.donland.ru

Накопление средств возможно только на одном специальном счете, при этом на таком счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Одного специального счета для нескольких многоквартирных домов быть не может. В любом многоквартирном ТСЖ, собственники помещений в каждом входящем в его состав многоквартирном доме, принимают самостоятельное решение о способе формирования фонда капитального ремонта. В случае принятия решения о накоплении взносов на капитальный ремонт на специальных счетах специальные счета открываются для каждого многоквартирного дома.

Средства, накопленные на специальном счете, могут быть израсходованы исключительно на данный конкретный многоквартирный дом.

Специальный счет открывается на имя владельца специального счета, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Перечень документов, необходимых для открытия специального счета, устанавливается индивидуально каждым банком.

Рекомендуем собственникам помещений в многоквартирных домах заранее узнавать в банках условия открытия и ведения специальных счетов, а также перечень документов, необходимых для их открытия.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе по решению общего собрания изменить банк, в котором будет открыт специальный счет.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих:

- из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о получении ТСЖ (ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита (займа) на капитальный ремонт, об определении существенных условий такого договора, о получении этими лицами гарантии, поручительства по этим кредиту (займу) и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита (займа), использованных на оплату расходов на ка-

питательный ремонт, и об уплате процентов за пользование данными кредитом (займом), оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

- а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать,

- осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Это вовсе не означает, что выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта специальный счет могут лишь те собственники, которые проживают в ТСЖ и ЖСК.

Выбрать способ накопления средств на специальном счете могут собственники помещений, проживающие в любом многоквартирном доме, независимо от способа управления этим домом.

Если собственники помещений, которые проживают в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, входящих в состав многодомных ТСЖ, общее количество квартир в которых превышает тридцать, находящихся в непосредственном управлении, примут решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем специального счета будет региональный оператор.

Однако это никак не повлияет на правовой статус специального счета, региональный оператор обязан будет выполнять все требования и ограничения, которые установлены для любого другого владельца специального счета. Средства, находящиеся на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, должны быть использованы на капитальный ремонт только в этом доме, произвольно распоряжаться этими средствами региональный оператор не сможет.

Собственники помещений в многоквартирных домах, в которых создано однодомное ТСЖ или многодомное ТСЖ, общее количество квартир в котором не превышает тридцать, либо в которых создано ЖК, ЖСК или иной потребительский кооператив, также вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за услуги по строительному контролю, разработке проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) указанных выше работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

- в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

- зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

Следовательно, если это предусмотрено договором специального счета, банк может начислять проценты на денежные средства, находящиеся на специальном счете, а также осуществлять открытие и ведение специального счета за плату, списывая со счета комиссионное вознаграждение.

- перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на снос или реконструкцию дома, а также в случае изъятия земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд.

- иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному выше договору. Без акта приемки может быть оплачен аванс на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости этих услуг и (или) работ по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этого банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

- кредитного договора, договора займа.

Отличия накопления денежных средств на капитальный ремонт своего дома тем или иным способом приведены в таблице:

	Формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального Оператора	Открытие Региональным Оператором специального счета по решению собственников помещений	Открытие специального счета, владельцем которого является ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребкооператив
Права на денежные средства принадлежат:	Региональному оператору	Собственникам	Собственникам
Содержание счета, на котором накапливаются средства на капитальный ремонт МКД	За счет средств регионального оператора	За счет средств регионального оператора	За счет средств ТСЖ, ЖСК, ЖК или иного специализированного потребкооператива
Фонд капремонта состоит из:	- Обязательных взносов; - Добровольных взносов по решению собственников; - % за несвоевременную уплату взносов	- Обязательных взносов; - Добровольных взносов по решению собственников; - % за несвоевременную уплату взносов; - % начисленных банком	- Обязательных взносов; - Добровольных взносов по решению собственников; - % за несвоевременную уплату взносов; - % начисленных банком

Начисление % на средства внесенные на капремонт	Нет	Да	Да
Возможность приостановления платежей собственников при достижении установленного размера фонда	Нет	Да В случае, если законом субъекта РФ будет предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (в настоящее время такой размер законом Московской области не предусмотрен)	Да В случае, если законом субъекта РФ будет предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (в настоящее время такой размер законом Московской области не предусмотрен)
Контроль за качеством работ производят:	- Региональный оператор - Собственники - Органы местного самоуправления	- Собственники - Лица, ответственные за содержание общего имущества	- Собственники - Лица, ответственные за содержание общего имущества
Возможность провести капремонт до установленного регионального программой срока за счет минимальных взносов	Да, но при наличии средств в фонде капитального ремонта на год, в который собственники решили провести капремонт	Да	Да
Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Нет	Да	Да
Срок изменения способа формирования фонда:	Два года, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ	Один месяц	Один месяц
Государственная поддержка при ее наличии	Равнодоступна	Равнодоступная	Равнодоступная
Использование взносов на капремонт других домов	Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах это-	Нет	Нет

	го же регионального оператора		
Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами лица, осуществляющего управление многоквартирным домом	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК, ЖК или иного специализированного потребкооператива
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК, ЖК или иного специализированного потребкооператива
Контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски))	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами лица, осуществляющего управление многоквартирным домом	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК, ЖК или иного специализированного потребкооператива
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Департаментом ЖКХ	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов осуществляется с учетом методических рекомендаций Департамента ЖКХ	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов осуществляется с учетом методических рекомендаций Департамента ЖКХ
Привлечение дополнительных средств, в случае недостаточности накопленных средств на проведение капитального ремонта МКД	Не требуется	За счет: § Дополнительных взносов; § Перехода на счет Регионального оператора	За счет: § Кредитования; § Дополнительных взносов § Перехода на счет Регионального оператора

10. Порядок действий собственников для принятия решения о выборе способа накопления средств и открытия специального счета

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо:

1. Инициировать собрание. Инициатором собрания может выступать: председатель и (или) совет МКД, председатель и (или) правление ТСЖ и ЖСК, инициативная группа, созданная из числа собственников, любой собственник МКД, орган местного самоуправления.
2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников МКД.
3. Направить сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания. Сообщение о проведении собрания направляется не позднее 10 дней до даты проведения собрания.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться

4. Провести собрание.

4.1. Проведение собрания в очной форме. Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в данном МКД (либо лиц, действующих по доверенности для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование).

Регистрация участников собрания путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в МКД.

Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника.

Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

4.2. Проведение собрания в заочной форме.

В случае если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, инициирующим собрание.

Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме).

5. Оформить решение собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников.

6. Довести до собственников МКД о решениях принятых на общем собрании – не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения.

7. Открыть специальный счет в Российском банке, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей (в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете).

8. Представить в уполномоченный орган уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета.

Обращаем внимание собственников, что пункты 1-8 НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ в течение 2-х месяцев с даты официального опубликования Программы! В противном случае накопление взносов на капитальный ремонт Вашего дома будет производиться на счете Регионального оператора – некоммерческой организации, учрежденной Правительством Ростовской области.

В случае, если собственники выбрали формирование Фонда на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным актом Ростовской области;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Программой;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Программой;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию или эта кредитная организация не соответствует требованиям ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение Регионального оператора.

11. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

В соответствии с требованиями ЖК РФ в Ростовской области создан региональный оператор. Региональный оператор - это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно правовой форме фонда. Решение о создании регионального оператора принято Правительством Ростовской области. Учредителем Фонда является Ростовская область. Функции и полномочия учредителя Фонда осуществляет Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области.

Наименование регионального оператора – «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту». Сокращенное наименование – НКО «Фонд капитального ремонта».

Место нахождения Фонда: 344019, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 295, офис 706, тел. (8-8632) 51 77 56, официальный сайт Фонда: <http://Фондкрро.рф> , адрес электронной почты: Fondkrro@donland.ru .

Ростовская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет имущественного взноса Ростовской области.

Имущество регионального оператора будет формироваться за счет:

- имущественного взноса Ростовской области;
- платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- других не запрещенных законом источников.

Важно учитывать, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора не допускается. Поэтому содержание регионального оператора (заработная плата его сотрудников, оплата аренды, приобретение оргтехники, коммунальные расходы и все остальное) будет финансироваться из областного бюджета.

Жилищным кодексом Российской Федерации и Областным законом «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» определены следующие функции регионального оператора:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников

помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местных бюджетов;

- взаимодействие с органами государственной власти Ростовской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- обеспечение подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;

- разработка проектной документации на капитальный ремонт;

- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

- управление временно свободными денежными средствами;

- осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки;

- предоставление поручительств по кредитам на капитальный ремонт.

Для тех собственников, которые накапливают средства на счете регионального оператора, полный цикл подготовки и проведения капитального ремонта проводит сам региональный оператор.

Так, региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

- обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- осуществлять приемку выполненных работ;

- нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Контроль за деятельностью регионального оператора будет осуществлять Государственная жилищная инспекция Ростовской области.

Министерство ЖКХ области также будет проводить плановые и внеплановые проверки деятельности Фонда.

Кроме того, в целях осуществления надзора за деятельностью регионального оператора, принятием другими его органами решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором федерального и областного законодательства создан попечительский совет регионального оператора.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора ежегодно будет подвергаться обязательному аудиту, который будут проводить аудиторские организации, отбираемые на конкурсной основе.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Для того, чтобы взносы собственников помещений в многоквартирных домах, накопленные на счете регионального оператора не обесценивались и увеличения объема проводимого капитального ремонта предусмотрено, что региональный оператор должен расходовать на проведение капитального ремонта все денежные средства, поступившие в предыдущем году.

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, на основании решения органа местного самоуправления обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

12. Региональная программа капитального ремонта

Капитальный ремонт многоквартирных домов будет проводиться в соответствии с региональной программой капитального ремонта, утвержденной Правительством Ростовской области на срок 35 лет (2015 - 2049 годы)

Региональная программа капитального ремонта построена по муниципальным образованиям и включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов,
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые должны быть выполнены в каждом доме,
- плановый год проведения каждого вида работ по капитальному ремонту.

Все многоквартирные дома в программе выстроены в порядке очередности по годам.

Очередность проведения капитального ремонта определена в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

- год постройки многоквартирного дома;
- процент физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, многоквартирного дома в целом;
- дата последнего проведения капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома;
- общая площадь многоквартирного дома;
- количество этажей в многоквартирном доме;
- количество конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту.

При этом очередность проведения капитального ремонта в региональной программе капитального ремонта выстроена отдельно в отношении 6 групп работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии, и узлов управления и регулирования потребления электрической энергии;
- ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа;
- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;

- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.
- утепление и ремонт фасада, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фундамента многоквартирного дома.

При этом внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта в доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Ежегодно региональная программа капитального ремонта будет актуализироваться.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта Правительство Ростовской области обязано утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком до трёх лет.

Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемый Правительством Ростовской области, будет содержать конкретные сроки проведения капитального ремонта с перечнем видов услуг и работ по капитальному ремонту в отношении каждого многоквартирного дома, капитальный ремонт которого предусмотрен региональной программой капитального ремонта в течение срока, на который утверждается этот план, а также виды и объем государственной поддержки капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта в доме.

В этом решении должны быть определены или утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

Требования к проведению собрания и принятию на нем решений аналогичны требованиям, которые описаны в этом пособии для проведения собрания по выбору способа накопления взносов на капитальный ремонт.

Если в указанный выше срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта в этом доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

13. Задания по части 2

Задание 1. К компетенции какого органа относится принятие решения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Задание 2. При каких условиях общее собрание собственников помещений по вопросу капитального ремонта можно считать успешно организованным и проведенным?

Задание 3. На основании Федерального закона №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» раскройте понятия «капитальный ремонт многоквартирного дома»,

Задание 4. Какие виды работ по капитальному ремонту устанавливает раздел 9 Жилищного кодекса РФ «Организация проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома»

Задание 5. Составьте перечень требуемых ремонтов для конкретного МКД с учетом приоритетов с точки зрения последствий для людей и недвижимости.

Задание 6. Проведите оценку стоимости всех видов работ по капитальному ремонту

14. Основные нормативно-правовые акты

- Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 З 188-ФЗ в ред. от 30.12.2013 г
- Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2014)
- Областной закон от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»
- Постановление Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015-2049 годы»
- Постановление Правительства Ростовской области от 27.06.2013 № 407 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области»
- Постановление Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»
- Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 24.06.2013 № 51 «Об установлении Порядка предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, предусмотренных частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»
- Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 28.06.2013 № 53 «Об утверждении устава некоммерческой организации «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту»

СО Д Е Р Ж А Н И Е

ЧАСТЬ 1

1. Новые правила капитального ремонта.	1
2. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту	2
3. Классификация ремонтов	6
4. Требования к организации текущего ремонта.	16
5. Капитальный ремонт зданий.	14
6. Задания по части 1	25

ЧАСТЬ 2

7. Кто и каким образом обязан финансировать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	26
8. Виды работ, финансируемые за счет взносов на капитальный ремонт	28
9. Способы накопления средств на капитальный ремонт	29
10. Порядок действий собственников для принятия решения о выборе способа накопления средств и открытия специального счета.	33
11. Региональный оператор	35
12. Региональная программа капитального ремонта.	37
13. Задания по части 2.	39
14. Основные нормативно-правовые акты	41