

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМА

Здоровье
вашего
дома

Все голосуют



Жилой дом
после 15-30 лет

выборочный и комплексный капремонт

Кто отвечает за надлежащее содержание дома

Способы управления МКД:

Собственники помещений в МКД несут ответственность за надлежащее содержание жилого дома, в т.ч. за проведение капитального ремонта

Свои обязанности по управлению, содержанию и ремонту дома собственники могут осуществлять сами либо передать их специализированным организациям



Непосредственное управление собственниками



Управление ТСЖ, ЖК



Управление управляющей организацией

Важно выбрать профессионального управляющего



Управляющая организация — член саморегулируемой организации



Управляющая организация — член саморегулируемой организации (СРО) — залог добросовестного, надежного и ответственного исполнителя работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту МКД.

Текущий ремонт МКД

Текущий ремонт здания* включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 3-5 лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

В состав работ по текущему ремонту в т.ч. входит: устранение местных деформаций (мелкий ремонт) и окраска фасадов, стен и перекрытий, герметизация стыков, внутренняя отделка стен, потолков, полов, технических помещений и иных общедомовых помещений, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения.

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

Виды текущего ремонта:

- Плановый (с периодичностью 3-5 лет)
- Внеплановый — устранение непредвиденных неисправностей
- Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период
- Подготовка к эксплуатации в зимний период

Решения о составе работ и услуг по текущему ремонту, а также о размере их финансирования принимают собственники на общем собрании.

* — Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170



Ремонт жилого дома

Своевременное проведение работ по текущему ремонту в необходимом объеме и качестве позволит увеличить срок службы здания и его элементов и минимизировать расходы на проведение капитального ремонта



Важно учесть, что сбор денежных средств на проведение работ по капитальному ремонту может занять несколько лет, их трата осуществляется по решению собственников



Денежные средства на текущий ремонт собираются и тратятся в течение года



Капитальный ремонт МКД

Капитальный ремонт многоквартирного дома — проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик имущества в многоквартирном доме.

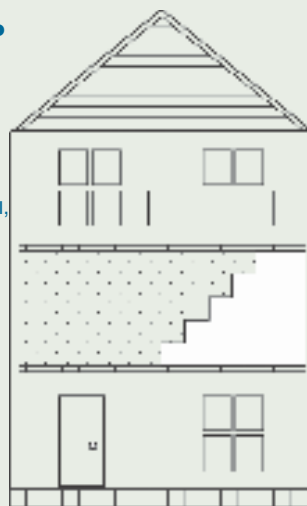
Капитальный ремонт рекомендуется проводить при износе от 30% до 70% каменных домов (65% — деревянных).

Комплексный капитальный ремонт охватывает здание и сооружение в целом.

Выборочный капитальный ремонт состоит из ремонта отдельных конструкций здания или отдельного вида инженерного оборудования.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов жилого дома*:

- Фундаменты, стены, перекрытия, балконы, внутренние несущие стены, каркас, лестницы, крыльца, крыши — **30-80 лет**
- Внутренняя отделка — **3-8 лет**
- Покрытия крыш (кровля), входные двери — **10-15 лет**



Комплексный ремонт рекомендуется проводить каждые 30 лет, а выборочный — раз в 15-20 лет

* — Ведомственные строительные нормы
(приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312)



Инструкция по эксплуатации жилого дома*



Строитель (застройщик) передает инструкцию по эксплуатации МКД:

- ТСЖ;
- собственнику, первому кто к нему обратился;
- в муниципальный архив городского поселения (муниципального района).

Инструкция содержит:

Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества

Рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества

Может включать рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков

* — для домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года

Техническая документация на жилой дом

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

1. Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома*
2. Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества
3. Документы (акты) о приемке результатов работ, в т.ч. акты о приемке жилого дома от строительных организаций
4. 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

Обязанности по хранению, ведению и передаче технической документации лежат на управляющей организации (ТСЖ, ЖК, ЖСК)



* — для домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года

Определение расходов на проведение капитального ремонта

Решение о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт принимается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации (ТСЖ, ЖК) о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования.

Расходы на капитальный ремонт



**Единовременный взнос
(оплата по договору)**

ИЛИ

Накопительный принцип

Пример:

Площадь 20-ти квартирного дома — 1 000 кв.м.

Средняя стоимость капитального ремонта — 1 800 руб. за кв.м.

Стоимость ремонта =

1 800 руб. x 1 000 кв.м. =

1,8 млн. руб. или

90 тыс. руб. с каждой квартиры

(1,8 млн. руб./20)

Пример:

Площадь 20-ти квартирного дома — 1 000 кв.м.

Средняя стоимость капитального ремонта — 1 800 руб. за кв.м.

Стоимость ремонта =

1 800 руб. x 1 000 кв.м. = 1,8 млн. руб.

В случае, если необходимая сумма будет накапливаться в течение 30 лет, ежемесячная плата с каждой квартиры составит: 250 руб.(5 руб. за 1 кв.м.)

При принятии решения о проведении КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Где хранить
собранные
средства?



Сколько и
как платить ?

Дорого,
но необходимо



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Пример создания долгосрочных капитальных ремонтов МКД на п



Механизмы финансирования на примере Республики Татарстан



**Бюджет субъекта РФ
и муниципалитетов**

**Механизм финансирования
капитального ремонта МКД**



**Перечисление ден.
средств Респ.фонд
в разрезе МКД**

УО (ТСЖ, ЖК)



Пример создания долгосрочных механизмов финансирования капитальных ремонтов МКД

Собственники — на общем собрании принимают решение о принятии участия в пилотном проекте и размере ежемесячной платы на расходы по капитальному ремонту (не ниже федерального стандарта стоимости капитального ремонта*); ежемесячно вносят плату за капитальный ремонт УО (ТСЖ, ЖК).

УО, ТСЖ, ЖК — ведут сбор и отдельный учет денежных средств, предназначенных на проведение капитального ремонта; перечисляют данные средства в Республиканский фонд; передают информацию о состоянии МКД; составляют и направляют в Республиканский фонд заявку на финансирование капитального ремонта; осуществляют выбор подрядных организаций путем проведения аукциона в электронной форме.

Республиканский фонд финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД — аккумулирует и учитывает средства граждан (в разрезе МКД), предназначенные для проведения капитального ремонта; осуществляет финансирование капитальных ремонтов МКД на основании утвержденных муниципальных программ по проведению капитального ремонта и заявок управляющих организаций (ТСЖ, ЖК); в случаях, когда размер затрат превышает размер накопленных средств по МКД, а срок проведения капитального ремонта истекает — предоставляет займы, погашение которых осуществляет УО (ТСЖ, ЖК) за счет средств собственников (ежемесячной платы на проведение капитального ремонта); проводит мониторинг расходования средств на выполнение капитальных ремонтов МКД, осуществляет строительный контроль.

Федеральный фонд ЖКХ — предоставляет финансовую поддержку в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г № 185-ФЗ.

* — федеральный стандарт стоимости капитального ремонта на 1 кв.м. на 2010-2011гг. утвержден пост. Правительства РФ от 18.12.2008 № 960 в размере 5 и 5,6 рублей соответственно.

Основной перечень нормативных правовых актов :

- 1.** Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 2.** Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- 3.** Постановление Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 960 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009-2011 годы»;
- 4.** Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, использовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
- 5.** Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- 6.** Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры» «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (вместе с «Ведомственными строительными нормами. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)»).

Что такое ТСЖ

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Создается на основании решения общего собрания собственников помещения в МКД.

ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать, расчетные и иные счета в банке, поэтому вправе заключать договоры на обслуживание дома с wybranными организациями или частными лицами.

Устав ТСЖ утверждается на общем собрании собственников.

Если после принятия решения о создании ТСЖ в него не вступят собственники, обладающие в совокупности более чем 50% голосов, создание ТСЖ будет считаться незаконным.

Органы управления ТСЖ:

Общее собрание (в т.ч. избирает членов ревизионной комиссии, куда не могут входить члены Правления ТСЖ, решает финансовые вопросы, рассматривает жалобы — правомочно, если присутствуют более половины членов ТСЖ).

Правление (избирается общим собранием из числа членов ТСЖ, в обязанности Правления ТСЖ входит в т.ч. управление МКД, наем работников и т.д. — правомочно, если на заседании присутствует большинство членов Правления).

Председатель Правления (председатель избирается Правлением ТСЖ из своего состава).

Членами ТСЖ могут быть только собственники помещений в МКД.

Что такое управляющая организация

Управляющая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

Выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД*.

Выбранная управляющая организация осуществляет управление МКД на основании договора управления, заключенного в письменной форме между этой управляющей организацией и каждым собственником помещений, либо с ТСЖ.

Правильно составленный договор управления поможет защитить собственников от недобросовестного исполнения управляющей организацией договорных обязательств.

** в случае, если способ управления собственниками помещений не выбран, или принятое решение о способе управления не реализовано, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации, как способу управления в таком МКД.*





Реформа ЖКХ

Государственная корпорация – Фонд содействия
реформированию жилищно-коммунального хозяйства

**СДЕЛАЙ СВОЙ ДОМ
КОМФОРТНЫМ И БЕЗОПАСНЫМ!**



WWW.REFORMAGKH.RU