



Правительство Ульяновской области
Министерство промышленности, строительства,
жилищно-коммунального комплекса
и транспорта Ульяновской области



Фонд модернизации жилищно-коммунального
комплекса Ульяновской области

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

в вопросах и ответах

(методические рекомендации для собственников)



Ульяновск, 2018



Правительство Ульяновской области
Министерство промышленности, строительства,
жилищно-коммунального комплекса
и транспорта Ульяновской области



Фонд модернизации жилищно-коммунального
комплекса Ульяновской области

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

в вопросах и ответах

(методические рекомендации для собственников)

Ульяновск, 2018



Настоящее пособие подготовлено по поручению Губернатора Ульяновской области Сергея Ивановича Морозова с целью повышения грамотности населения по вопросам жилищно - коммунальной сферы. Оно содержит ответы на актуальные вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и практические рекомендации по контролю за ходом и результатами работ. Использование приведенных методических рекомендаций поможет жителям Ульяновской области правильно подготовить и провести капитальный ремонт в своём многоквартирном доме.

Методическое пособие подготовлено сотрудниками Фонда модернизации жилищно - коммунального комплекса Ульяновской области при участии представителей общественных организаций. В разработке настоящего издания приняли участие члены молодежного Министерства промышленности, строительства, жилищно - коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области, в том числе студенты направления подготовки «Управление и эксплуатация систем ЖКХ». Ценные предложения и рекомендации по улучшению содержания и структуры пособия представил депутат Законодательного Собрания Ульяновской области, председатель комитета по жилищной политике, жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике Геннадий Анатольевич Антонцев. Также при написании брошюры учтены полезные замечания и интересные идеи, которые высказали старшие по домам, обучавшиеся на специальных курсах по программе «Основы управления и технической эксплуатации многоквартирных домов».

В данном пособии в доступной форме раскрывается механизм капитального ремонта многоквартирных домов и опыт его реализации в Ульяновской области. Брошюра содержит сведения о способах накопления средств на капремонт, об основных видах и составе отдельных ремонтных работ, о задачах и функциях регионального оператора – Фонда модернизации жилищно - коммунального комплекса Ульяновской области. В издании приводится пошаговая инструкция по переносу сроков проведения капитального ремонта на более ранний период. Существенное внимание уделяется вопросам правильной организации контроля качества проведенного капремонта. Благодаря использованию такой брошюры жители смогут получить необходимые знания и навыки для оценки результатов ремонтных работ.

Настоящее пособие адресовано жителям многоквартирных домов Ульяновской области. Оно может быть использовано представителями органов государственной власти, органов местного самоуправления, сотрудниками управляющих компаний, членами общественных организаций для расширения уровня знаний о системе капитального ремонта, реализуемой в Ульяновской области. Материалы могут применяться в процессе обучения студентов и магистрантов по профильным специальностям, а также в рамках подготовки тематических курсов для председателей советов многоквартирных домов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Подписано в печать 1.06.18 - Формат 60х84 1/16
Бумага офсетная, печать офсетная, 150 г, л. 2, 30
Затем № 42 - Тираж 500

Отпечатано с готового оригинал-макета в ООО «МП-полиграфия»
402027, г. Ульяновск, ул. Советская, 7 в, корпус 2,
Тел.: 44-66-28, телефакс: 44-66-83

© Коллектив авторов, 2018

На обложке - капитальный ремонт фасада многоквартирного дома № 48 по проспекту Ленина в Димитровграде.



Уважаемые собственники!

В Ульяновской области насчитывается более шести тысяч многоквартирных домов. Большинство из них было построено в середине XX века, поэтому к настоящему времени их технические и эксплуатационные показатели заметно ухудшились. Для того, чтобы остановить ветшание жилых зданий, вернуть им нормативное состояние, продлить срок безаварийной эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта. То есть, капремонт – это по сути «лечение» многоквартирного дома от его застарелых «болезней» – прохудившейся крыши, пыльных труб, разбитой отмостки.

Для правильной организации этой работы в Ульяновской области была разработана и принята к реализации региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение капремонта позволяет повысить качество жизни, обеспечить безопасность, создать уют и комфорт в наших домах. Также в результате сохраняется долговечность, повышается эксплуатационная надёжность, продлевается жизненный цикл жилых зданий.

Современный капитальный ремонт – это не просто обновление цвета или замена старых труб на новые. В настоящее время при капремонте используются передовые разработки, применяются современные технологии и новейшие строительные материалы. По итогам выполнения ремонтных работ удаётся повысить степень энергоэффективности многоквартирных домов. Благодаря этому в перспективе жильцы смогут экономить средства при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Каждый из нас должен проявить заботу о своём доме, приложить усилия для того, чтобы он был крепким, долговечным, безопасным, хранил тепло и свет семейного очага, чтобы в его стенах родные и любимые люди чувствовали себя защищёнными и счастливыми. Именно с этой целью несколько лет успешно реализуется региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области.

С наилучшими пожеланиями,
директор Фонда модернизации
жилищно-коммунального комплекса
Ульяновской области
Александр Хаджибаев



Словарь терминов и понятий



Многоквартирный дом (МКД)

– совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. (Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.02.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».)



Общее имущество многоквартирного дома (общедомовое имущество)

– части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение. К такому имуществу относятся: 1) фундамент, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома; 2) помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; 3) инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения; 4) земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; 5) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.



Капитальный ремонт здания

– комплекс строительных и организационно – технических мероприятий по устранению физического и функционального (морального) износа, не предусматривающих изменения основных технико – экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных или всех конструктивных элементов (за исключением несменяемых) и систем инженерного оборудования с их модернизацией. («Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» утв. Госкорпорацией – Фондом содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013)



Региональная программа капитального ремонта

– документ, который содержит перечень всех многоквартирных домов в регионе, а также перечень и плановый период проведения ремонтных работ, которые будут выполнены в этих домах. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, на 2014 - 2044 годы утверждена постановлением Правительства Ульяновской области № 51-П от 19 февраля 2014 года.



Капитальный ремонт в Ульяновской области: количественные показатели

Количество МКД,
в которых выполнены
ремонтные работы

450

Количество жителей Ульяновской
области, которые улучшили свои
жилищные условия
благодаря проведению капремонта

более **40000** человек

Количество МКД,
капремонт которых запланирован
в 2018 году

355

Количество МКД в
региональной программе
(по состоянию на 01.06.2018 г.)

5930

За I полугодие 2018 года
уровень собираемости средств
на капитальный ремонт
составляет 92%

В 2017 году на проведение
капремонта общедомового
имущества собрано
886 млн. рублей



Территориальный охват реализации региональной программы капремонта ежегодно увеличивается:



В 2014 году работы проводились на территории 12 муниципальных образований Ульяновской области

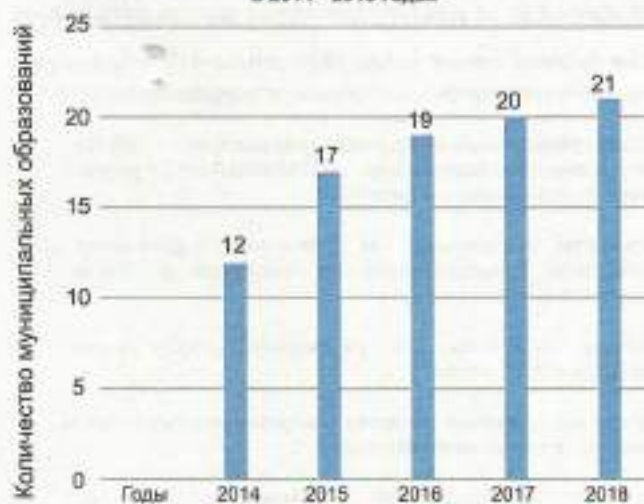
В 2015 году - на территории 17 муниципальных образований.

В 2016 году - 19 муниципальных образований.

В 2017 году - 20 муниципалитетов.

В 2018 году - капитальный ремонт пройдёт в 21 муниципальном образовании.

Проведение капремонта общедомового имущества на территории муниципальных образований Ульяновской области в 2014 - 2018 годах





Что такое фонд?



Фонд – своего рода «копилка», куда вносят средства на капитальный ремонт собственники всех многоквартирных домов региона.

Источниками формирования фонда капитального ремонта служат:

- Ежемесячные взносы собственников помещений в МКД,
- Пени, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт,
- Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете и счетах регионального оператора,
- Доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта,
- Кредитные, заемные средства на проведение капитального ремонта (в случае их привлечения),
- Средства государственной поддержки (в случае ее предоставления).



Каким образом финансируется проведение капремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Основным ресурсом для модернизации имеющегося жилищного фонда являются средства собственников. Ответственность за уплату взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в МКД. Их оплата должна производиться регулярно. В случае несвоевременной оплаты будут копиться долги, на которые затем начислят пени. Образовавшаяся задолженность по решению суда будет взыскана в принудительном порядке.

В Ульяновской области с 2016 года действует дифференцированный подход к установлению размера минимального взноса на капитальный ремонт. Основными критериями являются тип дома и его этажность.

В настоящее время размер минимального взноса на капитальный ремонт, установленный с 1 июня 2016 года, зафиксирован на уровне:

- 5,40 рублей** за 1 кв. метр – в МКД выше девяти этажей;
- 5,50 рублей** за 1 кв. метр – в МКД от пяти до девяти этажей;
- 5,60 рублей** за 1 кв. метр – в МКД до пяти этажей.

В 2018 году изменение размера минимального взноса не планируется.



Как накопить на капитальный ремонт?

Законом предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт:

Счёт регионального оператора
(так называемый «общий котёл»)

Индивидуальный
специальный счёт

Решение о выборе способа накопления принимается собственниками (50% + 1 голос) на общем собрании и оформляется соответствующим протоколом.

Счёт регионального оператора («общий котёл»)

Предусматривает перечисление взносов на счёт регионального оператора. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счёт средств фонда ремонта данного дома, а также средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

Единый «котёл» формируется на территории всей Ульяновской области. Средства из него идут на капитальный ремонт домов в пределах всего региона.

Специальный счёт

В случае выбора специального счёта собственники самостоятельно проводят ремонт, и на них возлагается ответственность за его проведение. При этом дополнительные расходы по открытию, обслуживанию, организации сбора взносов, начислению процентов за несвоевременную оплату ложатся на собственников – за счёт взносов эти расходы финансироваться не могут. Выбор кредитной организации, в которой будут размещаться средства на капремонт, – прерогатива самих собственников. Владельцем спецсчёта может быть только юридическое лицо – управляющая организация, ТСЖ, ЖК или региональный оператор.

Для сведения: первоначально решение об открытии специального счёта приняли жители 300 многоквартирных домов, что составляло не более 5 % от числа всех МКД в региональной программе. По состоянию на 1 июня 2018 года в Ульяновской области свыше 900 МКД имеют индивидуальный спецсчёт на капитальный ремонт.

Важно! Собственники вправе в любой момент изменить способ формирования фонда капремонта своего многоквартирного дома. Срок перехода со счёта регионального оператора на специальный счёт составляет 6 месяцев. Срок перехода со спецсчёта в «общий котёл» – всего один месяц.



Зачем нужен региональный оператор капитального ремонта?

Региональный оператор

– специализированная некоммерческая организация, созданная в организационно-правовой форме фонда.

С 7 мая 2014 года региональным оператором капитального ремонта в Ульяновской области является Фонд модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области. Региональный оператор обеспечивает своевременное проведение и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Функции регионального оператора:

- аккумулирует поступающие взносы и ведёт их учёт;
- обеспечивает организацию капремонта в соответствии с региональной программой и финансирование работ за счёт средств фонда;
- отбирает на конкурсной основе подрядные организации для проведения капремонта, обеспечивает контроль за ходом работ и их комиссионную приёмку после завершения ремонтно-конструктивных преобразований;

Средства, которые собственники помещений в многоквартирных домах внесли на счёт регионального оператора в виде взносов, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах.

! Использование средств на другие цели не допускается.

Деятельность регионального оператора – Фонда модернизации ЖКК Ульяновской области финансируется из областного бюджета Ульяновской области.

В соответствии с Уставом Фонда обязательным является ежегодный аудит финансовой деятельности регионального оператора. Эта работа осуществляется независимой аудиторской организацией. Полный текст заключения размещается на официальном сайте Фонда модернизации ЖКК Ульяновской области в информационно-телекоммуникационной сети ИНТЕРНЕТ по адресу: fondk73.ru.

В Ульяновской области действует система многостороннего контроля и надзора за деятельностью регионального оператора. Так, внутренний надзор за деятельностью Фонда осуществляет коллегиальный орган – Попечительский совет, в состав которого включены представители органов законодательной и исполнительной власти региона, органов местного самоуправления, члены политических партий и общественных организаций.

Контроль за сохранностью средств и их целевым расходованием средств, соблюдением законодательства осуществляют Правительство Ульяновской области, Министерство промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области, Счётная палата Российской Федерации, Счётная палата Ульяновской области, Прокуратура Ульяновской области.



ВАЖНО!

Средства собственников помещений в МКД, поступившие в качестве взносов на капитальный ремонт,

НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗРАСХОДОВАНЫ

на финансовое обеспечение деятельности Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации) сведения о размере начисленных и уплаченных взносов, о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы, кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Отчет регионального оператора, содержащий указанные сведения, размещается ежеквартально на официальном сайте регионального оператора.

Специалисты регионального оператора – Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области регулярно оказывают жителям региона всю необходимую консультативную и методическую поддержку.

Только за I полугодие 2018 года в адрес Фонда модернизации ЖКК Ульяновской области поступило свыше 6 тысяч обращений



Что такое региональная программа капитального ремонта?



Региональная программа капитального ремонта

– это документ, который содержит перечень всех многоквартирных домов в регионе, а также перечень и плановый период проведения ремонтных работ, которые будут выполнены в этих домах.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, на 2014 - 2044 годы утверждена постановлением Правительства Ульяновской области № 51 - П от 19 февраля 2014 года. Она реализуется для обеспечения комфортных условий проживания граждан и направлена на снижение количества потенциально аварийных многоквартирных домов.

По состоянию на 1 июня 2018 года в региональную программу включено 5830 многоквартирных домов, расположенных на территории Ульяновской области.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме зависит от ряда критериев (например, от продолжительности эксплуатации МКД и степени его физического износа).

Региональная программа реализуется посредством краткосрочных планов. Они разрабатываются и утверждаются для конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Не реже, чем один раз в год проводится актуализация региональной программы. Эта процедура предполагает внесение изменений в региональную программу – исключение МКД, признанных аварийными, и домов блокированной застройки, включение МКД, которые ранее отсутствовали в региональной программе (например, новостройки, у которых истёк срок гарантии), устранение неточностей и ошибок в сведениях о жилищном фонде.

Жители Ульяновской области могут уточнить плановый период проведения капитального ремонта и перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в своём многоквартирном доме в рамках региональной программы на официальном сайте Фонда модернизации ЖОК Ульяновской области по адресу: fondkr.ru



Как собственники участвуют в реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

В соответствии с действующим законодательством собственники:

- 1) принимают решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (о способе формирования фонда капитального ремонта);
- 2) принимают решение о проведении капитального ремонта в своем доме и утверждают перечень работ;
- 3) принимают участие в приёме работ по капитальному ремонту;
- 4) могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом Ульяновской области.

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 оказания 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 проведён 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.





Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приёмке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в установленный срок, 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 оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.



Можно ли провести капитальный ремонт раньше или позже запланированного срока, а также увеличить или сократить перечень ремонтных работ?

С марта 2017 года в Ульяновской области действует Порядок внесения изменений в региональную программу капремонта. Он был разработан профильными ведомствами и утвержден постановлением Правительства Ульяновской области № 94 - П от 06.03.2017 года. Благодаря этому по инициативе собственников капитальный ремонт многоквартирного дома может быть проведен раньше или позже срока, изначально предусмотренного в программе, а также расширен или сокращен перечень запланированных видов ремонтных работ. Таким образом, данный механизм создаст возможность для проведения капремонта с учетом реального технического состояния конкретного многоквартирного дома.

Порядок устанавливает правила, сроки и основания принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, а также сроки направления сведений, необходимых для принятия решения о внесении таких изменений в региональную программу. Внесение изменений осуществляется при ее актуализации, за исключением изменений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в текущем году реализации региональной программы.

Сведения, необходимые для принятия решения о внесении изменений в региональную программу, направляются в уполномоченный орган ежегодно в срок до 01 июля по единой форме.

Обращения о внесении изменений в региональную программу направляются в органы местного самоуправления ежегодно в срок до 01 июня следующими лицами:

- 1) собственниками помещений в многоквартирных домах, обладающими не менее чем 10 (десятью) процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив);
- 3) региональным оператором.



Среди всех возможных изменений в региональную программу наиболее востребованным у жителей Ульяновской области является перенос сроков капитального ремонта отдельных элементов, входящих в состав общего имущества МКД, на более ранний период.

**Чтобы провести капитальный ремонт раньше,
чем это запланировано региональной программой,
собственникам необходимо:**

- Шаг 1** Провести общее собрание собственников помещений в МКД, на котором утвердить решением необходимость проведения капитального ремонта раньше, чем это предусмотрено в соответствии с региональной программой.
- Шаг 2** Подготовить документ, в котором будет зафиксирована необходимость проведения указанных в протоколе работ и/или услуг. Для этого требуется провести экспертизу технического состояния того элемента общего имущества МКД, который необходимо капитально отремонтировать раньше установленного срока. В заключении эксперта степень физического износа должна быть указана на таком уровне, в соответствии с которым должен быть выполнен капитальный ремонт.
- Внимание!** Экспертиза технического состояния проводится независимой экспертной организацией, которая имеет опыт соответствующих исследований в сфере ЖКХ и строительства.
- Собственники самостоятельно осуществляют поиск такой организации, заключают с ней договор по оказанию соответствующей услуги, в котором определяются все существенные условия – порядок оказания услуги, сроки её оказания и конечная стоимость.
- Шаг 3** По возможности, привлечь управляющую организацию к процедуре формирования пакета документов. Необходимо будет приложить технический паспорт МКД, 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 несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.



Шаг 4 Протокол общего собрания, заключение экспертизы и иную документацию (при её наличии) необходимо предоставить в срок до 1 июня в органы местного самоуправления, где продолжится формирование пакета документа.

Шаг 5 Органы местного самоуправления в срок до 1 июля передают пакет документов в уполномоченный орган исполнительной власти региона – Министерство промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области.

Шаг 6 Решение о внесении изменений в региональную программу принимаются комиссией, созданной исполнительным органом государственной власти – Министерством промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области после рассмотрения всех поступивших заявок.

Основаниями для принятия решения о переносе сроков являются:

- уровень технического состояния элемента общего имущества в МКД
- высокий уровень собираемости взносов на капитальный ремонт;
- достаточность этих средств для финансирования ремонтных работ, а также готовность собственников принять решение об увеличении размера минимального взноса для того, чтобы профинансировать ремонтные работы в полном объеме.

Уведомление о принятом по обращению решении осуществляется региональным оператором в письменной форме в 30-дневный срок со дня заседания комиссии.



Какие работы и услуги можно выполнить в рамках региональной программы капитального ремонта?

Для создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, обеспечения сохранности и обновления существующего жилищного фонда, внедрения ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий в рамках минимального износа на капитальный ремонт общего имущества в МКД могут быть выполнены следующие виды услуг и (или) работ:

1) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) утепление и ремонт фасадов, в том числе балконов, отмосток, замена входных дверей, окон в подъездах, ремонт встроенно-пристроенных помещений лестничных клеток;

5) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

7) осуществление строительного контроля;

9) изготовление проектной документации для осуществления капитального ремонта;

10) проведение экспертизы сметной документации.

2) ремонт крыш, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

8) ремонт фундаментов многоквартирных домов;





Как организован контроль за ходом и результатами капитального ремонта МКД?

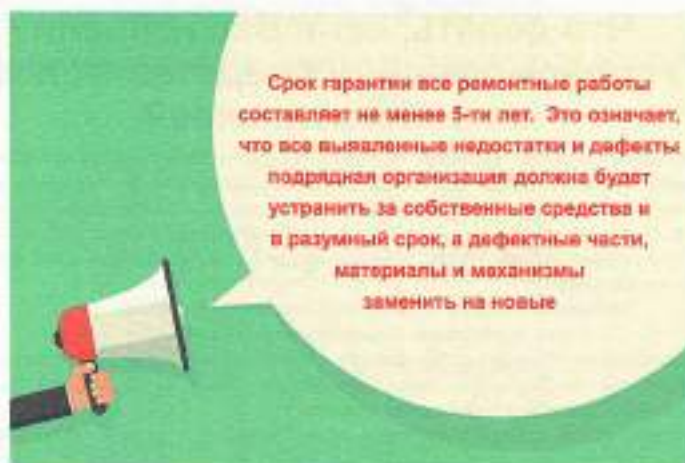
В Ульяновской области действует система многоуровневого контроля за ходом и результатами ремонтных работ. Приемку завершенных ремонтно-восстановительных работ в обязательном порядке осуществляет комиссия в составе:



В ходе работ выполняется фотофиксация (а в отдельных случаях – видеосъемка) выполняемых действий, а также всех открытых работ. Эти материалы в дальнейшем входят в комплект исполнительной документации.

Скрытые работы – ремонтные работы, которые закрываются при выполнении последующих работ и не могут быть проверены комиссиями при сдаче объекта. Примером является укладка пароизоляции на чердаке, отсыпка и притрамбовка основания под отмостку, окраска контура заземления и т.д.

Оценку качества ремонтных работ систематически проводят представители общественных организаций – члены Общественной палаты Ульяновской области, муниципальных общественных палат, Координационного областного Совета собственников в жилищном и коммунальном хозяйстве, сотрудники Ульяновского регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ.



Для оперативной и профессиональной оценки качества проводимого капремонта привлекается независимая организация, осуществляющая специализированный строительный контроль. Организация стройконтроля действует на договорной основе, стоимость данной услуги составляет 2,14% от стоимости строительно-монтажных работ, предусмотренной в договоре подряда. Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут отказаться от такой услуги и осуществлять контроль самостоятельно либо привлекать к этому процессу только представителей управляющей компании.

Строительный контроль подрядной организации включает в себя:

- 1) проверку качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 2) проверку соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- 3) проверку соблюдения последовательности и состава технологических операций при осуществлении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 4) совместно с заказчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку работ, влияющих на безопасность объекта, участки сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) приемку законченных видов (этапов) работ;
- 6) совместно с заказчиком проверку соответствия требованиям строительных норм, проектной документации, технических регламентов.



Что делать, если Вас избрали Уполномоченным представителем от собственников?

Необходимо крайне серьезно и ответственно отнестись к выбору представителя, уполномоченного от лица собственников взаимодействовать со всеми участниками процесса капитального ремонта. Лучшим кандидатом на эту роль может стать человек с инженерным или строительным образованием, опытом работы в сфере ЖКО или строительства. Такой собственник должен быть ответственным, активным и коммуникабельным.

Примерный алгоритм действий Уполномоченного лица при проведении капитального ремонта:

- Познакомиться и обменяться контактами с представителем подрядной организации (прорабом или мастером), а также с куратором от Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области.
- Посмотреть состав работ. Он описан в смете к договору подряда. Ознакомиться с этапами и графиком производства ремонтных работ (такой график должна представить подрядная организация).
- Проконтролировать, чтобы подрядная организация разместила паспорт объекта. В паспорте объекта должны содержаться сведения об адресе дома, заказчике, подрядной организации, виде работ, сроках проведения ремонта, ответственном лице. Паспорт объекта лучше разместить в общедоступном месте – на фасаде многоквартирного дома, на входных дверях, на доске объявлений, то есть там, где жильцы смогут его увидеть и прочитать.
- Участвовать в приемке работ согласно графику их выполнения. Чтобы быть уверенным в том, что все работы выполнены согласно проектно-сметной документации, нужно участвовать в приемке «крытых работ» по мере их выполнения.
- Проверить сертификаты соответствия на используемые при капитальном строительстве материалы (трубы, утеплители, лакокрасочные изделия).
- При отсутствии замечаний – подписать итоговый акт приемки работ. При наличии замечаний – письменно их зафиксировать и передать региональному оператору и представителю подрядной организации.
- Задавать любые интересующие вопросы по проведению работ представителю подрядной организации и/или специалисту организации, осуществляющей специализированный строительный контроль.
- При выявлении случаев некачественного проведения работ: составить письменный акт о нарушении, указав в нем дату и подписав у нескольких собственников. По возможности необходимо собрать фото- и видео-доказательства.

В ходе капитального ремонта может возникнуть необходимость проведения дополнительных работ. Поэтому состав работ и их итоговая стоимость может измениться в зависимости от архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик дома, уровня его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем.



Как оценить качество выполненного капитального ремонта?



Собственники помещений МКД непосредственно контролируют ход и результаты ремонтных работ. Именно жители МКД являются самыми главными контролёрами качества. Поэтому важно знать, на что стоит обратить своё внимание в первую очередь.

Ремонт фундамента:

- На всей поверхности должно быть обеспечено герметичное соединение фундамента со стеной, отсутствовать трещины и зазоры.
- Выполнены работы по восстановлению или устройству отмостки для отвода воды. Ширина отмостки должна составлять не менее 80 см, иметь уклон в направлении от стены здания.

Ремонт фасада:

- Поверхность штукатурного покрытия – визуально оценить ровность нанесения штукатурки; стена должна быть без сколов, трещин, пузырей и отслоений.
- Окрашенные поверхности – краска должна быть нанесена ровным слоем и без потёков, не иметь отслоений. На окрашенной поверхности должны отсутствовать пятна и полосы, просвечивания никелекспащих слоев.
- Окна и двери в подъезде – не должны иметь отклонений по вертикали-горизонтали (если только это не предусмотрено конструкцией), свободно открываться. Места крепления и стыки должны быть закреплены надёжно и герметично.
- Утеплитель и парогидроизоляция должны быть уложены ровным слоем, не иметь повреждений.

Ремонт крыши:

- Все кровельные материалы должны иметь сертификаты качества.



- В крыше не должно быть дыр и мелких щелей. Стыковка слоев должна быть выполнена герметично.
- Поверхность должна быть ровной, без впадин и выпуклостей, кровельное покрытие уложено без пузырей.
- Установленная система водостока должна исключать попадание влаги на фасад здания.
- При капитальном ремонте скатной крыши все применяемые деревянные материалы должны быть обработаны специальным огне- и биозащитным составом.
- Замена металлического покрытия и устройство примыканий должны быть выполнены надежно.

Ремонт лифта:

- Отсутствие вибраций.
- Точность остановки на соответствующем этаже.
- Отсутствие посторонних шумов при движении кабины.
- При сдаче лифта в эксплуатацию необходим акт полного технического освидетельствования, выданного специализированной организацией.

Ремонт систем холодного и/или горячего водоснабжения:

- Герметичность в местах соединения узлов. Трубы не должны иметь трещин и других дефектов, сварной шов должен быть выполнен ровно. Под стояками не должно быть воды.
- Подача воды должна быть равномерной. Необходимо обратить внимание на напор воды, сравнить его с периодом, предшествующим ремонту.
- Магистраль водоснабжения должны быть закреплены в соответствии с проектом. Провисания и прогибы трубопроводов не допускаются.
- Наличие запорных кранов. Необходимо посчитать количество кранов, сравнить его с тем, которое указано в проекте и смете.
- Необходимо проверить соответствие воды установленным нормативам. Температура горячей воды должна находиться в пределах 60-75° С.

Ремонт системы теплоснабжения:

- Проверить ровность установки трубопроводов, надежность их крепления к несущим и ограждающим конструкциям.
- Определить равномерность нагрева отопительных приборов и стояков.
- Оценить качество соединения трубопроводов в местах стыков. Не допускается потёки, нарушение герметичности сварного соединения.
- Проверить исправность кранов, позволяющих отключать квартиры и стояки.
- Проверить температурный режим и давление поступающего теплоносителя на соответствие установленным нормам.
- Проконтролировать, чтобы трубопроводы были покрыты теплоизоляционным материалом, исключая теплопотери (в подвалах, на чердаках, в подъездах).



- Проверить исправность приборов учёта потребления тепловой энергии, узлов и механизмов системы погодного регулирования – повысительных насосов, манометров, термометров.

Ремонт системы водоотведения:

- Требуется проверить ширину сечения канализационных труб, оценить герметичность их соединения.
- Осуществить слив большого объёма воды и посмотреть, насколько быстро она уходит.

Ремонт системы электроснабжения:

- Визуально определить качество выполненных работ, аккуратность разведения проводки.
- Следует убедиться, что на электрощитках есть крышки, провода и соединения защищены изоляцией.
- Убедиться в достаточной мощности установленных автоматов, их работу в условиях повышенной нагрузки.
- Проверить надёжность установки светильников в местах общего пользования, соответствие их количества проекту.

Для комплексной оценки качества проведённого капремонта нужно проверять соблюдение всех параметров – геометрических (размеры, отметки, допуски, зазоры), физико-механических (плотность, прочность, уровень влажности, температура), а также учитывать аккуратность и эстетичность выполненных работ.

Все операции и процессы, должны быть зафиксированы в общем журнале работ, а также в актах промежуточной приёмки и освидетельствования скрытых работ. При необходимости для более качественной оценки выполненных работ по капитальному ремонту рекомендуется привлекать всех профильных специалистов – работников управляющей компании, сотрудников Фонда модернизации ЖКК Ульяновской области, представителей организации строительного контроля, а также членов общественных организаций.



Полезные контакты

➤ Фонд модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области

г. Ульяновск, улица Спасская, 5, 5 этаж.
Телефон: 8 (8422) 41-62-65 (привыная)
Электронная почта: fondgkk73@mail.ru
Официальный сайт: fondgr.ru

Телефон горячей линии по капитальному ремонту МКД: 8 (8422) 41-61-39

Отдел бухгалтерского учёта	8 (8422) 41-62-61
Отдел правового обеспечения и организации закупок	8 (8422) 41-62-71
Отдел капитального ремонта	8 (8422) 41-36-64, 41-36-67
Группа реализации программы	8 (8422) 41-62-82

➤ Департамент жилищной политики и регионального государственного жилищного надзора Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области

г. Ульяновск, улица Спасская, 3, 5 этаж.
Телефон: 8 (8422) 41-41-25
Электронная почта: ulgiinspekt@mail.ru

➤ Ульяновский региональный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства

г. Ульяновск, улица Карла Маркса, 15
Телефон: 8-904-180-00-86
Электронная почта: ulghcontrol@yandex.ru

➤ Контакт-центр при Главе города Ульяновска

г. Ульяновск, улица Карла Маркса, 15
Телефон горячей линии по вопросам ЖКХ: 73-79-11
Телефон: (8422) 27-17-83
Электронная почта: kc73ul@mail.ru

➤ Контакт-центр при Главе города Димитровграда

г. Димитровград, улица Курчатова, 21
Телефон: +7 (84235) 4-26-64.
Электронная почта: kontakt-dim73@yandex.ru



Содержание

Словарь терминов и понятий.....	4
Капитальный ремонт в Ульяновской области: количественные показатели.....	6
Что такое фонд?.....	8
Каким образом финансируется проведение капремонта общего имущества в многоквартирных домах?.....	9
Как накопить на капитальный ремонт?.....	10
Зачем нужен региональный оператор капитального ремонта?.....	11
Что такое региональная программа капитального ремонта?.....	13
Как собственники участвуют в реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?.....	14
Можно ли провести капитальный ремонт раньше или позже запланированного срока, а также увеличить или сократить перечень ремонтных работ?.....	16
Какие работы и услуги можно выполнить в рамках региональной программы капитального ремонта?.....	19
Как организован контроль за ходом и результатами капитального ремонта МКД?	20
Что делать, если Вас избрали Уполномоченным представителем от собственников?.....	22
Как оценить качество выполненного капитального ремонта?.....	23
Полезные контакты.....	26
Содержание.....	27