



НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ



ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
КРАСНОЯРСКА

Семинар 5-2019: Организация капитального ремонта в многоквартирных домах

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии
Общественной палаты города Красноярск

Иванов Дмитрий Владимирович

Основные регламентирующие документы

Часть 1

Основные регламентирующие документы

- **Закон Красноярского края от 27.06.2013 №4-1451** (в редакции от 22.12.2016) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края».
- **Постановление** Правительства Красноярского края от **27.12.2013 № 709-п** «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края», (редакция от 27.12.2016 № 677-п). Программа сформирована сроком на 30 лет и включает в себя адресный перечень всех многоквартирных домов, в которых необходимо провести капитальный ремонт общего имущества, с разбивкой на 3 летние периоды.

Основные регламентирующие документы

- **Постановление** Правительства Красноярского края от **20.12.2013 №676-п** «Об утверждении Методики применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».
- **Постановление** Правительства Красноярского края от **13.12.2013 № 656-п** «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2014-2016 годы» и № 670 от 27.12.2016 на 2017-2019 годы.

Основные регламентирующие документы

- **Постановление** Правительства Красноярского края от **27.12.2013 №715-п** «Об утверждении Порядка осуществления на территории Красноярского края контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств».
- **Постановление** Правительства Красноярского края от **27.12.2013 № 716-п** «Об утверждении Порядка ведения реестра специальных счетов, реестра сведений о размере остатка средств на специальных счетах, реестра сведений о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и реестра сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах».

Основные регламентирующие документы

- **Постановление** Правительства Красноярского края от **27.12.2013 № 714-п** «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края» установленным требованиям».
- **Постановление** Правительства Красноярского края от **27.12.2013 № 713-п** «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края», в редакции от 19.07.2016.

Основные регламентирующие документы

- **Постановление** Правительства Красноярского края от **28.07.2014 № 312-п** «Об утверждении Порядка проведения и условий конкурсного отбора российских кредитных организаций для открытия счетов, специальных счетов Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края».
- **Постановление** Правительства Красноярского края от **12.11.2014 № 519-п** «Об установлении размера предельной (удельной) стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Красноярского края, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2014 - 2016 годы» и № 93-о от 20.03.2017 на 2017-2019 годы.

Основные регламентирующие документы

- **Постановление** Правительства Красноярского края от **29.10.2014 №511-п** «Об утверждении Порядка формирования и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в редакции от 02.05.2017.

Формирование региональной программы

Часть 2

Как формировалась региональная программа

- УК/ТСЖ предоставляли органам местного самоуправления информацию о состоянии домов,
- Органы местного самоуправления обобщили полученную информацию и передали ее в Министерство строительства и ЖКХ края,
- Министерство сформировало проект программы и передало ее в Правительство края на утверждение,
- Актуализация производится в том же порядке, каждый год.

МКД делятся на 4 блока

- В **первый блок** включаются МКД, в которых проведение капитального ремонта общего имущества требовалось на дату приватизации первого жилого помещения, при условии что такой капремонт не проведен по состоянию на 01.11.2013 или на дату актуализации региональной программы.

МКД делятся на 4 блока

- В **второй блок** включаются МКД, в которых проведение капитального ремонта общего имущества требуется на дату формирования (актуализации) региональной программы, при условии что такой капремонт не проведен по состоянию на 01.11.2013 или на дату актуализации региональной программы.

МКД делятся на 4 блока

- В **четвертый блок** включаются МКД, в отношении которых проведение комплексного капитального ремонта нецелесообразно, по причине высокой степени физического износа (> 70%).
- В **третий блок** включаются все остальные МКД.

Очередность

- В пределах каждого блока каждому из домов начисляется определенное количество баллов в зависимости от состояния дома,
- Перечень МКД по годам проведения капремонта формируется в пределах годового объема фонда, формируемого за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Для третьего блока

- Дома, включенные в третий блок, формируются в реестре по годам путем прибавления к году ввода в эксплуатацию МКД по каждому виду работ количества лет, установленных «**ВСН 58-88 (р)**». Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий»

Формирование краткосрочных планов

Часть 3

Формирование краткосрочный планов

- п. 10. Краткосрочные планы утверждаются сроком на три года,
- МКД также делятся на группы, но тут их уже шесть,

Формирование краткосрочный планов

- Группа 1 - МКД, в которых требовалось проведение капремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что таковой капремонт не проведен и физический износ здания менее 70%,
- Группа 2 - МКД, необходимость капремонта в которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта, утвержденном Правительством Красноярского края и физический износ конструктивных элементов которых составляет менее 70%,

Формирование краткосрочный планов

- Группа 3 - МКД не вошедшие в Группы 1 и 2, физический износ конструктивных элементов которых составляет менее 70%,
- Группа 4 - МКД, в которых требовалось проведение капремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что таковой капремонт не проведен и физический износ здания более 70%,

Формирование краткосрочный планов

- Группа 5 - МКД, необходимость капремонта в которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта, утвержденном Правительством Красноярского края и физический износ конструктивных элементов которых составляет более 70%,
- Группа 6 - МКД не вошедшие в Группы 1 и 2, физический износ конструктивных элементов которых составляет более 70%,

Формирование краткосрочный планов

- В пределах каждой группы по каждому МКД **органами местного самоуправления** проводится оценка технического состояния с присвоением баллов каждому многоквартирному дому.

Система баллов

1. Год ввода в эксплуатацию МКД		
Наименование критерия	Количество баллов	Коэффициент весомости
До 1964 г. Вкл.	10	20
1965 – 1984 гг.	8	
1985 – 1994 гг.	6	
1995 – 2004 гг.	4	
С 2005 г.	1	

Система баллов

2. Дата последнего капремонта		
Наименование критерия	Количество баллов	Коэффициент весомости
Не проводился или до 2007 года	10	1
2008 – 2012	5	
После 2013	1	

Система баллов

3. Физический износ с учетом ранее проведенного капремонта		
Наименование критерия	Количество баллов	Коэффициент весомости
Выше 60%	10	10
От 41% до 60%	5	
От 21% до 40%	3	
До 20%	1	

Система баллов

4. Степень готовности к капремонту

Наименование критерия	Количество баллов	Коэффициент весомости
Наличие проектной документации, включая смету расходов	10	5
Наличие только укрупненной предварительной сметы расходов	1	5

Система баллов

5. Комплексность проведения капремонта МКД

Наименование критерия	Количество баллов	Коэффициент весомости
1 элемент	1	5
2 – 3 элемента	5	
От 4 элементов	10	

Формирование краткосрочный планов

- Количество баллов, присвоенных МКД, определяется путем умножения соответствующего количества баллов на коэффициент весомости и последующим суммированием по каждому критерию,
- После присвоения каждому многоквартирному дому баллов дома в каждой группе ранжируются от максимального количества баллов к минимальному,

Формирование краткосрочный планов

- Приоритетному включению в краткосрочный план подлежат дома, имеющие максимальное количество баллов с учетом максимального ранга при дополнительном ранжировании,
- Приоритетному включению в краткосрочный план подлежат многоквартирные дома, включенные в первую группу,
- В последнюю очередь в краткосрочный план включаются дома, включенные в шестую группу.

Формирование краткосрочный планов

- В целях определения фактического технического состояния органами местного самоуправления может создаваться комиссия.
- В состав комиссии могут включаться представители: УК, Советов домов, собственников, экспертных организации

Мониторинг технического состояния домов

Часть 4

Порядок и периодичность проведения мониторинга

- УК/ТСЖ составляют Акты технического состояния МКД по форме, утвержденной Постановлением Правительства КК №713-п от 27.12.2013 (в редакции от 19.07.2016),
- До 1 февраля каждого года эти Акты направляются в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Мониторинг технического состояния

- **Сбор информации УО:**
- Осмотр МКД в целях оценки ее тех.состояния
- Анализ документов:
 - Тех.документация
 - Архивные материалы о тех. Состоянии
 - Документы о видах работ (акты весеннего и осеннего осмотра, сметная документация на выполнение работ, заключения организаций о тех.сосостоянии дома им. допуск СРО
 - Документы о работах за последние 20 лет
 - Акты и предписания СтройНадзора

Мониторинг технического состояния

- **Ознакомление с информацией:**
- Информация о результатах мониторинга тех.состояния МКД за текущий год размещается на оф. сайте Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края не реже 1 раза в год
- УО также обязана размещать информацию в ГИС ЖКХ.

Мониторинг технического состояния

- **Постановление Правительства КК №713-п от 27.12.2013**
- Мониторинг не проводится в отношении МКД признанных аварийным и подлежащими сносу, расположенных на участках, в отношении которых приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд

Если вы попали в краткосрочный план

Часть 5

Проведение общего собрания (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ)

- Собственники помещений МКД не позднее, чем через 3 месяца с момента получения предложений, обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ

Проведение общего собрания (ч. 6 ст. 189 ЖК РФ)

- В случае, если в трехмесячный срок после получения Предложений собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта **на счете регионального оператора**, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в своем доме, **администрация муниципального образования принимает решение** о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и Предложениями регионального оператора и оформляет данное решение своим распоряжением.

Повестка собрания

- Председатель, секретарь, счетная комиссия,
- Утверждение перечня работ,
- Утверждение смет,
- Утверждение сроков проведения капремонта,
- Утверждение источников финансирования капремонта,
- Выбор уполномоченного лица.

Если в вашем доме выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

Часть 4

Планируем капитальный ремонт

- Выясняем, сколько мы накопили средств на Специальном счете,
- Проводим обследование дома, составляем акт обследования или затребуем его у управляющей компании,
- Составляется смета проведения ремонта и его проект.

Планируем капитальный ремонт

- Акт обследования дома,
- Проект проведения ремонта,
- Решение общего собрания собственников с обязательным указанием источника финансирования.

Проведение общего собрания (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)

- Если кап.ремонт в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта **на специальном счете**, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта **администрация муниципального образования принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

Проведение общего собрания (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)

- Владелец специального счета **обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора** в течение **одного месяца** с момента получения такого решения администрации муниципального образования.

Приемка результатов проведения ремонта

Часть 5

Акт приемки

- Акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД,
- Такое лицо определяется решением общего собрания собственников МКД.

Акт приемки

- Региональный оператор уведомляет ОМС и представителя собственников не позднее чем за 10 дней до предполагаемой даты приемки заказным письмом, телеграммой либо под роспись,
- Региональный оператор должен обеспечить возможность представителю собственников участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты и участвовать в фактических осмотрах.

Акт приемки

- Акт о приемке услуг и (или) работ, подписанный исполнителем (подрядчиком), региональным оператором (заказчиком), лицами, указанными в пунктах 2, 3 настоящей статьи, является основанием для перечисления средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД.

Следующие семинары в 2019 году

Следующие семинары в 2019 году:

- **19 июня** – Новое в законодательстве ЖКХ за первое полугодие 2019 года.
- **3 июля** – Детские площадки и благоустройство придомовой территории.
- **24 июля** – Какие органы власти за что отвечают в сфере ЖКХ? Как пользоваться ГИС ЖКХ?
- **14 августа** – Взаимоотношения управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. Проблемы и преимущества, которые дают «прямые платежи».
- **4 сентября** – Фиксируем низкое качество оказания коммунальных услуг и нарушения в работе управляющей компании, а также требуем перерасчеты.
- **18 сентября** – Плата за коммунальные услуги. Об ее начислении, о пени и о перерасчетах.
- **2 октября** – Экономическое обоснование оплаты услуг управляющей компании.
- **16 октября** – Защищаем свои права в ЖКХ через суд.
- **30 октября** – Договор управления многоквартирным домом.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул.
Ленина),

Телефон нашей приемной:

(391) 288-16-10