

# 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.

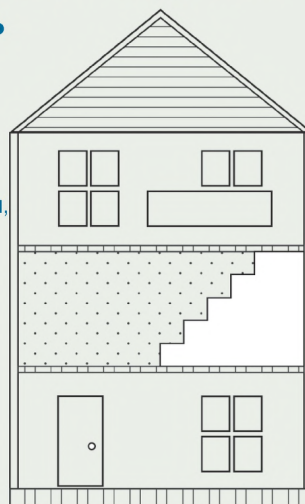
Капитальный ремонт рекомендуется проводить при износе от 30% до 70% каменных домов (65% — деревянных).

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 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 выбранными 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](http://WWW.REFORMAGKH.RU)

