

Некоммерческое партнерство
«Региональный Центр общественного контроля
в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан»

**ПЛАНИРОВАНИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ
(ПРОВЕДЕНИЕ)
И КОНТРОЛЬ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
В РЕГИОНЕ (НА ПРИМЕРЕ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)**

Учебное пособие

Казань
ООО «Новое знание»
2015

УДК 64
ББК 65.441
ПЗ7

Печатается по решению редакционно-издательского совета КГАСУ

Рецензент

Кандидат экономических наук, руководитель Рабочей группы
по общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства
Общественной палаты Республики Татарстан М.А.Каримов

Составители:

Романова А.И., Афанасьева А.Н.,
Галлямов А.А., Застела М.Ю.

ПЗ7 Планирование, организация (проведение) и контроль капитального
ремонта многоквартирных домов в регионе (на примере Республики
Татарстан): Учебное пособие. – Казань: ООО«Новое знание», 2015.
– 80 с.

ISBN 978-5-906668-46-2

Настоящий материал по планированию, организации и контролю капитального ремонта многоквартирных домов в регионе включает показатели эксплуатационного состояния многоквартирных домов, принципы диагностики и оценки их состояния, раскрывает вопросы организации и контроля производства ремонтных работ, вопросы применения энергосберегающих материалов, определяет основные положения по аккумуляции и расходованию средств населения при капитальном ремонте.

Пособие предназначено для применения товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными, иными кооперативами, управляющими организациями, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, а также может быть рекомендовано студентам, обучающимся по дисциплинам «Управление в городском хозяйстве», «Экономика городского хозяйства и строительства», «Управление жилищной сферой», «Управление многоквартирными домами».

УДК 64
ББК 65.441

ISBN 978-5-906668-46-2

© Романова А.И., Афанасьева А.Н.,
Галлямов А.А., Застела М.Ю., 2015
© Новое знание, оформление, 2015

Учебное пособие подготовлено на кафедре «Муниципальный менеджмент» Казанского государственного архитектурно-строительного университета. Основная цель кафедры "Муниципального менеджмента" – подготовка высококвалифицированных специалистов-менеджеров в области жилищно-коммунального хозяйства, способных к профессиональной деятельности по обеспечению рационального управления экономикой, производством и социальным развитием жилого фонда и городского хозяйства, организации и проведению капитального ремонта зданий и сооружений.

Составители учебного пособия:

Сотрудники кафедры «Муниципальный менеджмент»:

Романова Анна Ильинична – доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой, автор более 100 работ в области экономики строительства и жилищно-коммунального хозяйства,

Афанасьева Альбина Назиповна – кандидат экономических наук, специалист в области муниципального менеджмента,

Галлямов Айрат Азатович – аспирант кафедры, специализирующийся на вопросах конкурентоспособности жилищно-коммунального комплекса, организации и проведении капитального ремонта многоквартирных домов.

Профессор Национального исследовательского университета «Казанского государственного технического университета им. А.Н. Туполева»:

Застела Михаил Юрьевич – Член общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, член научно-экспертного совета при Комитете Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, член рабочей группы НП «ЖКХ Контроль» г.Москвы по совершенствованию законодательства в сфере ЖКХ Российской Федерации, член общественной палаты Республики Татарстан

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В РЕГИОНЕ.....	6
1.1. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в регионе	6
1.2. Формирование Программы капитального ремонта многоквартирных домов.....	19
1.3. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории РТ	33
1.4. Порядок использования критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	36
2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.....	41
2.1. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	41
2.2. Рекомендации по контролю качества работ капитального ремонта многоквартирных жилых домов в рамках Федерального Закона № 185 – ФЗ от 21.07.2007 г.	46
2.3. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств	62
2.4. Обеспечение энерго- и ресурсосбережения при проведении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов	69
СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	75

ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие по планированию, организации и контролю капитального ремонта многоквартирных домов в регионе включают показатели эксплуатационного состояния многоквартирных домов, принципы диагностики и оценки их состояния, раскрывают вопросы организации и контроля производства ремонтных работ, вопросы применения энергосберегающих материалов, определяют основные положения по аккумуляции и расходованию средств населения при капитальном ремонте.

Настоящее учебное пособие содержит общие указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта многоквартирных домов с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) [4] и другими нормативными правовыми актами, а также рамки использования средств, полученных в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

В качестве граничных определены следующие условия:

а) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в части 3 статьи 15 Федерального Закона № 185-ФЗ;

в) объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных Федеральным законом № 185-ФЗ видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Учебное пособие предназначено для применения товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными, иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах.

1. ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В РЕГИОНЕ

1.1. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в регионе

В настоящее время одна из самых актуальных тем, связанных с отраслью жилищно-коммунального хозяйства, — новые правила проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а именно создание региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно этим правилам в целях планирования и организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и взносов собственников жилья утверждаются региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На протяжении последних 50 лет в нашей стране главное внимание уделялось наращиванию совокупного размера жилищного фонда. В то время, как недостаточность финансирования капитального ремонта приводила к постоянному накапливанию так называемого недоремонта, т.е. объема фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения.

Деятельность Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта (рис.1).

С этим комплексом проблем не могут в одиночку справиться ни бюджет, ни собственники жилья. Нужна консолидация усилий и объединение возможностей бюджетов (федерального, регионального и муниципального), с одной стороны, и собственников квартир – с другой.

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ – обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов. Органы местного самоуправления могут софинансировать капитальный ремонт дома, проводимый собственниками квартир.



Рис.1. Проблемы реализации Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. В рамках такой программы необходимо также создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок организации проведения капитального ремонта, определить минимальный размер взноса для собственников жилья на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта. Наконец, требуется обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Система планово-предупредительного ремонта жилых зданий предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов. Сроки и объемы ремонтов устанавливаются с учетом технического состояния и конструктивных особенностей жилищного фонда. Капитальный ремонт проводят с целью восстановления исправности жилого здания (рис. 2), который состоит в смене (восстановлении) изношенных или разрушенных элементов здания (кроме полной смены элементов, срок службы которых в здании наибольший), а также в повышении эксплуатационных показателей здания.

Состав категории «управление качеством жилой среды»	Техническая составляющая качества жилой среды	Экономическая составляющая качества жилой среды	Организационная составляющая качества жилой среды
Цели управления	Комфортность Безопасность	Доступность	Повышение качества и конкурентоспособности
Текущий способ реализации цели управления	Сохранение эксплуатационных характеристик объекта	Рациональное управление доходами и расходами в эксплуатационной фазе	Рациональное использование и распределение прав на объекты
Сохранение долговечности объекта, его эксплуатационных и функциональных характеристик			
Модернизация способа реализации цели управления	Учет потребностей людей с ограниченными возможностями здоровья	Планирование конкурентных преимуществ, с учетом инновационного развития региона	Введение электронной площадки качественных ресурсов

Рис. 2. Основная цель капитального ремонта многоквартирных домов – улучшение качества жилой среды

В состав капитального ремонта включены также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

В целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации был принят Закон «Об организации проведения капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан» (№52-ЗРТ) [7], который направлен на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Татарстан. Данный нормативный акт регулирует отдельные вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан.

Таблица 1

***Нормативно-правовой аспект
регулирующего проведения капитального ремонта***

Кабинет Министров РТ	Уполномоченный орган исполнительной власти по вопросам проведения капитального ремонта	Органы местного самоуправления по вопросам проведения капитального ремонта
– минимальный размер взноса на капитальный ремонт – порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта – порядок деятельности регионального оператора – порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов	– порядок мониторинга технического состояния многоквартирных домов; – взаимодействие с региональным оператором – порядок привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций	– утверждение краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества – решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – решение о проведении капитального ремонта по региональной программе капитального ремонта и предложению регионального оператора

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта), средств бюджета Республики Татарстан и (или) местных бюджетов и иных источников (рис. 3).

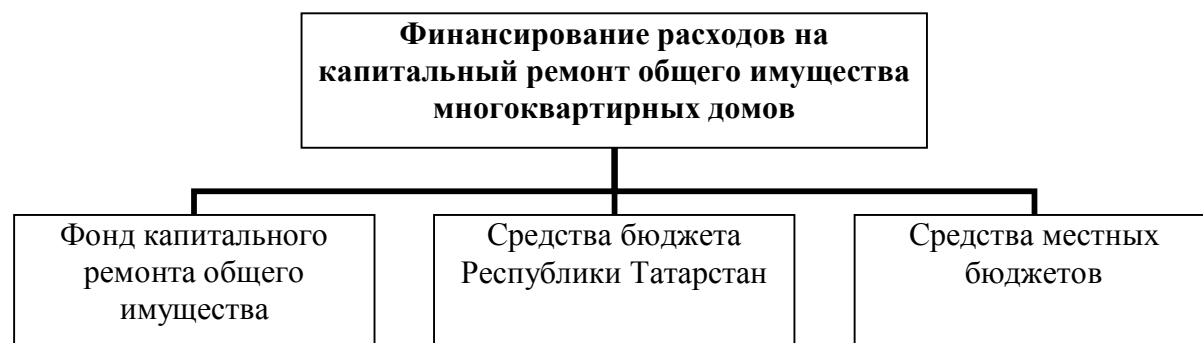


Рис.3. Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества

Собственник помещения в многоквартирном доме (далее - собственник помещения) обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - взнос на капитальный ремонт). Кроме того, собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

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, могут направляться по решению собственников помещений, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт.

Собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта (рис. 4).



Рис.4. Способы формирования фондов капитального ремонта общего имущества

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

Лицом, на имя которого открывается специальный счет (далее - владделец специального счета), может быть:

1) 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 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;

3) специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), в случае, если собственники помещений на общем собрании приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается на основании решения Кабинета Министров Республики Татарстан и выполняет следующие функции (рис.5).

Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется региональным оператором на основании договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, заключенного с собственниками помещений, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также с собственниками помещений, не принявшими решения о способе формирования фонда капитального ремонта. При этом собственники помещений, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одном многоквартирном доме, 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 этого же регионального оператора.

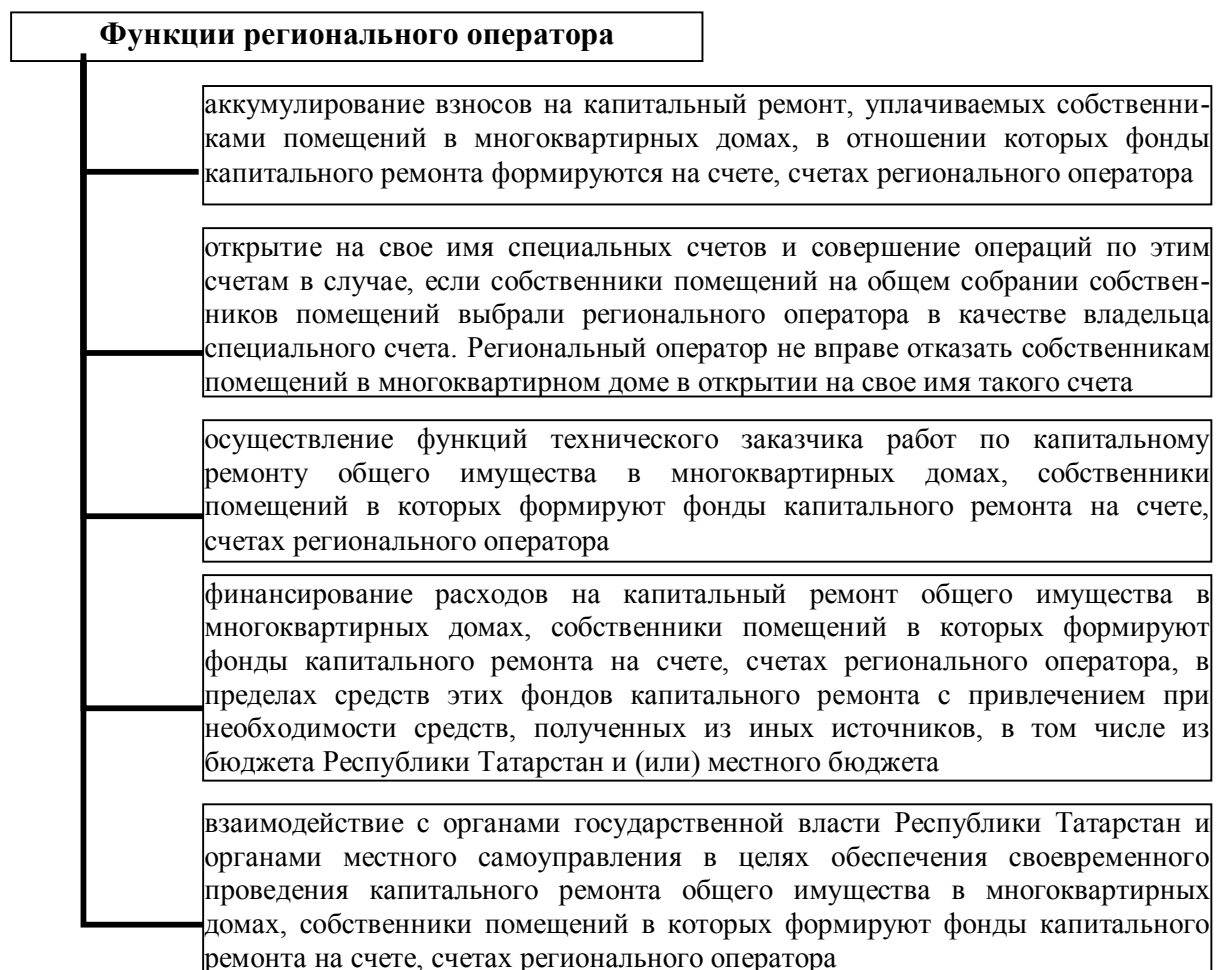


Рис. 5. Функции Регионального оператора

В случае создания и деятельности на территории Республики Татарстан одного регионального оператора функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Региональный оператор по запросу предоставляет сведения собственникам помещений, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах, определяется Кабинетом Министров Республики Татарстан в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. Размер указанной доли составляет 92% от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. Оставшиеся 8% от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору в предшествующем году, подлежат учету в объеме средств, поступивших региональному оператору в текущем году, и могут быть использованы в целях финансирования капитального ремонта в следующем году.

При расчете объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из бюджета Республики Татарстан, местных бюджетов и иных источников.

Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям осуществляется органом государственного жилищного надзора Республики Татарстан.

Органы государственного финансового контроля Республики Татарстан и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы Республики Татарстан и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

В случае выявления нарушений уполномоченные органы исполнительной власти Республики Татарстан направляют региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства.

Таблица 2

***Порядок организации проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах***

Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов
– перечень всех многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, признанных – аварийными и подлежащими сносу; – перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах; – плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.	– решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; – в соответствии с региональной программой капитального ремонта устанавливается и предлагается срок начала капитального ремонта, перечень и объем услуг и (или) работ, их стоимость, порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан, включает в себя:

- 1) ремонт или замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку или замену 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);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) ремонт подъездов в многоквартирном доме;
- 9) проведение энергетического обследования многоквартирного дома;
- 10) разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 11) осуществление строительного контроля;
- 12) ремонт системы противопожарной защиты многоквартирного дома.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных организацией, осуществляющей начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме. Перечисление взносов на капитальный ремонт осуществляется на счет регионального оператора, указанный в платежных документах.

Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Контроль за формированием фонда капитального ремонта и регионального оператора осуществляют соответствующие органы (рис. 6).

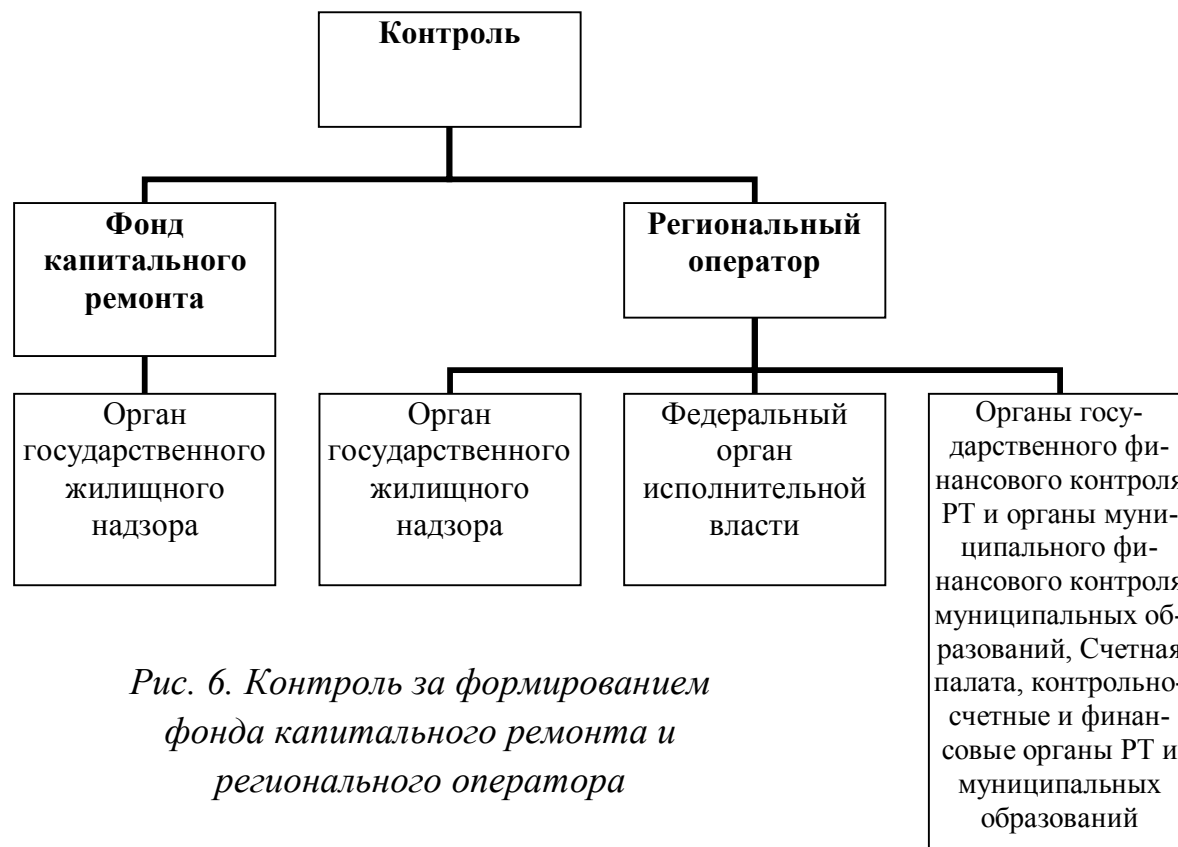


Рис. 6. Контроль за формированием фонда капитального ремонта и регионального оператора

Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение 30 дней с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Кабинетом Министров Республики Татарстан в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта на основании критериев, рассмотренных в пункте 1.4 данного пособия. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора Республики Татарстан следующие сведения:

1) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением:

а) копии протокола общего собрания собственников помещений о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации [3];

б) справки банка об открытии специального счета;

в) копий протоколов общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом;

г) информации о многоквартирном доме (этажность, общая площадь многоквартирного дома, площадь жилых помещений в многоквартирном доме, количество квартир, количество граждан, зарегистрированных в многоквартирном доме, год ввода в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта);

2) документы, подтверждающие поступление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на специальном счете;

3) информация о размере остатка средств на специальном счете.

Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора Республики Татарстан следующие сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах:

1) копии протоколов общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом;

2) информация о многоквартирном доме (этажность, общая площадь многоквартирного дома, площадь жилых помещений в многоквартирном доме, количество квартир, количество граждан, зарегистрированных в многоквартирном доме, год ввода в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта);

3) уведомление о выбранном собственниками помещений способе формирования фонда капитального ремонта;

4) копии протоколов общего собрания собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

5) копии договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта;

6) справка об открытии счета, счетов регионального оператора с указанием реквизитов;

7) документы, подтверждающие поступление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений на счет, счета регионального оператора;

8) информация о размере остатка средств на счете, счетах регионального оператора.

Орган государственного жилищного надзора Республики Татарстан ведет реестр сведений, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его. А также данный орган осуществляет деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами

государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с федеральным законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности регионального оператора.

Государственная поддержка проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предоставляется товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств бюджета Республики Татарстан при условии выполнения требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

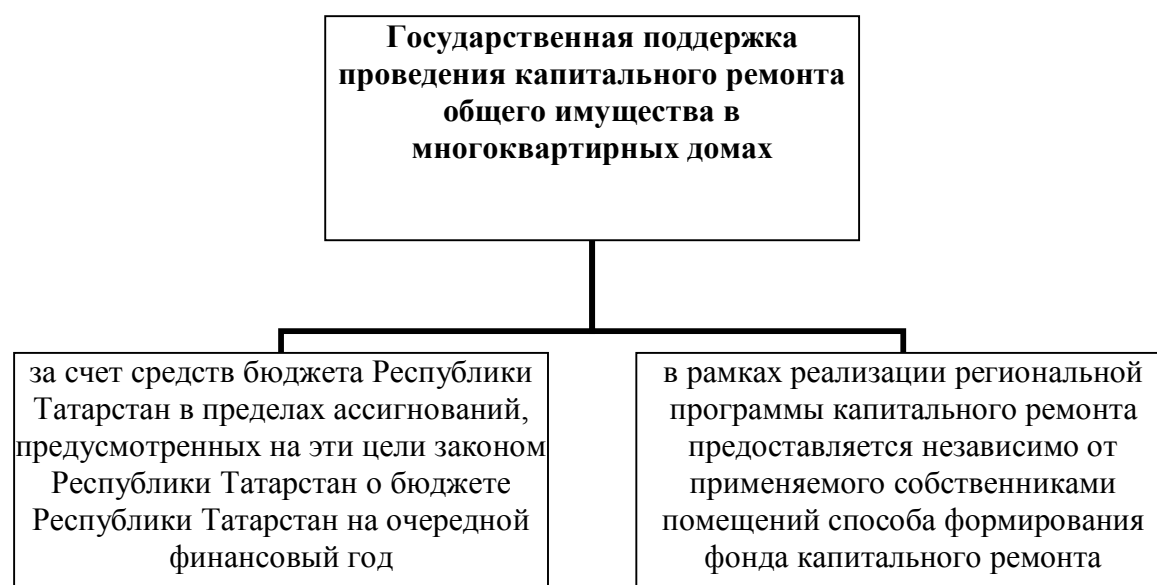


Рис. 7. Государственная поддержка проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Таким образом, предполагается усиление государственного регулирования в сфере проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Государство, сохраняя за собой рычаги контроля, взаимодействует с участниками этого рынка через региональных операторов, и именно им предоставляется возможность решать большинство вопросов.

1.2. Формирование Программы капитального ремонта многоквартирных домов

В целях проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в каждом субъекте Российской Федерации должны быть подготовлены и утверждены соответствующие региональные программы, которые формируются на долгосрочный период с указанием очередности и сроков проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, находящихся на территории субъекта РФ, вне зависимости от того, какой способ формирования фонда капитального ремонта выбран собственниками помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от формы собственности помещений в таких домах и вне зависимости от того, требуется ли проведение капитального ремонта на момент формирования программы, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

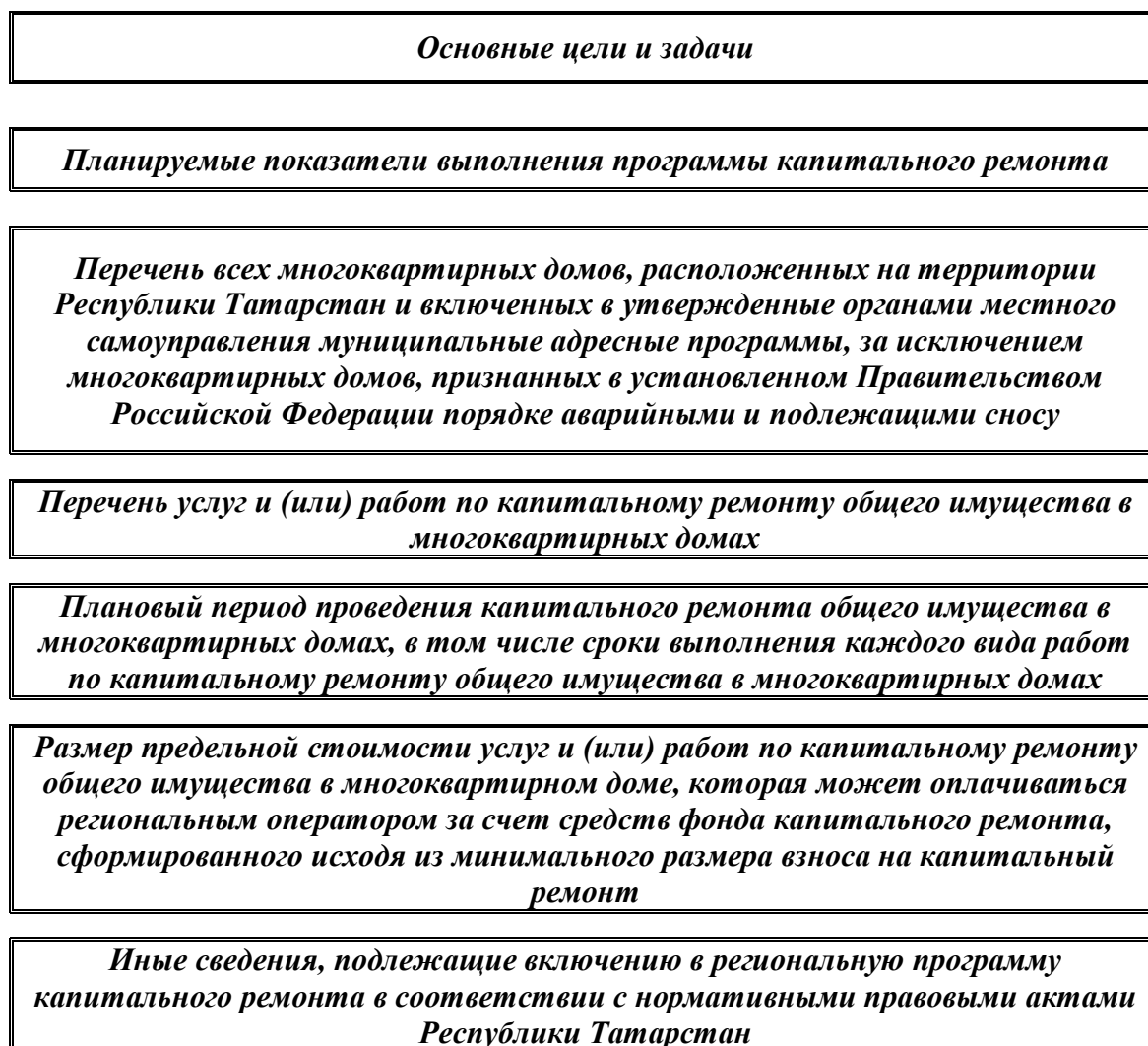


Рис. 8. Структура региональной программы капитального ремонта РТ

Региональная программа капитального ремонта (рис. 8) в Республике Татарстан формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, действует на постоянной основе и утверждается Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Для формирования региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

Орган местного самоуправления собирает информацию по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. На основании обобщенной информации органы местного самоуправления утверждают муниципальную адресную программу капитального ремонта (рис. 9).



Рис. 9. Формирование муниципальных программ капитального ремонта

Утвержденная муниципальная адресная программа капитального ремонта и обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, представляются органом местного самоуправления в уполномоченный орган.

На основании муниципальных адресных программ и сведений, представленных органами местного самоуправления, уполномоченный орган в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан, формирует проект региональной программы капитального ремонта и направляет его в Кабинет Министров Республики Татарстан для утверждения.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

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

Обоснование перечня работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

Общее имущество многоквартирных домов, состоит из целого ряда объектов. Все они, в зависимости от материалов и условий эксплуатации, имеют различные сроки службы и органично разделяются на две крупные группы: первая – объекты общего имущества несменяемые (несущие конструктивные элементы), определяющие сроки службы непосредственно здания, и все прочие, заменяемые определенное число раз в течение этого срока. В каменных зданиях к объектам общего имущества первой группы относятся фундаменты и стены, монолитные и сборные бетонные и железобетонные перекрытия, каркасы, срок службы которых является наибольшим.

К заменяемым при капитальном ремонте объектам общего имущества относятся деревянные перекрытия, полы, заполнения оконных и дверных проемов и другие конструкции, сантехнические и электротехнические устройства и оборудование, кровля, отделка и другие виды работ. Наличие этой группы объектов и определяет необходимость периодического проведения капитального ремонта. Примерные (средние) сроки службы обеих групп объектов общего имущества многоквартирных домов и межремонтных периодов рекомендованы ВСН 58-88(р). Истечение указанных сроков не является основанием для замены конструкций и элементов здания. Средние сроки службы конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов должны учитываться при перспективном планировании ремонтных работ в процессе эксплуатации и при разработке Инструкции по эксплуатации капитально отремонтированного многоквартирного дома, где предусматривается перспективная периодичность ремонтов с учетом применяемых материалов.

Фактическое техническое состояние конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов ха-

рактируется их физическим износами соответствующей степени утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов определяется путем их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р) [20], а количественная оценка физического износа – на основании требований ВСН 53-86(р) [19] и применения соответствующих расчетных формул, таблиц или графиков, приведенных в данных документах.

В соответствии с требованиями СП 31-01-2003 [23], при необходимости, техническое состояние несущих строительных конструкций многоквартирных домов может быть установлено специализированными организациями.

Непосредственно техническое обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов регламентируется ВСН 57-88(р) [20], которое установило виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности.

В соответствии с данным документом система технического обследования состояния жилых зданий включает, применительно к целям настоящих методических рекомендаций, следующие виды контроля технического состояния конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов в зависимости от целей обследования и периода эксплуатации:

- инструментальный контроль технического состояния объектов общего имущества в процессе плановых и внеочередных осмотров (профилактический контроль);

- техническое обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов для проектирования капитального ремонта;

- техническое обследование (экспертиза) многоквартирных домов при повреждениях конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества и авариях на этих объектах в процессе эксплуатации домов.

По результатам обследования (на основании дефектных ведомостей либо заключения проектной или специализированной организации) управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома должны быть приняты предварительные решения о мерах, необходимых для устранения выявленных неисправнос-

тей и повреждений (дефектов), в том числе по проведению в доме капитального ремонта, и подготовлены необходимые материалы и расчеты для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

Перечень и состав работ по капитальному ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома зависит от архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик дома, уровня его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем. В таблице 3 приведены обобщенные за период 1960-1990 годов данные, позволяющие определить уровень износа всего здания, когда наступает потребность в капитальном ремонте его строительных конструкций и инженерных систем.

Таблица 3

**Определение потребности
в капитальном ремонте и реконструкции многоквартирных домов**

Группа жилых зданий по показателю общего износа	Общая характеристика технического состояния здания	Потребность в капитальном ремонте
1	2	3
I (до 10%)	Неисправности основных строительных конструкций и инженерного оборудования отсутствуют. Существуют незначительные повреждения отдельных элементов	Техническое обслуживание и текущий ремонт
II (до 20%)	Наличие значительных неисправностей инженерного оборудования, крыши, фасадов, благоустройства	Текущий ремонт отдельных элементов инженерного оборудования и других систем
III (до 30%)	Неисправности фундаментов, стен, перекрытий, перегородок отсутствуют или незначительны. Оконные и дверные заполнения, покрытия полов имеют значительные повреждения. Неисправности крыш, инженерного оборудования, наружных коммуникаций незначительны. Эксплуатация здания возможна с ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт здания с восстановлением или заменой всех неисправностей элементов
IV (до 40%)	Фундаменты, стены, перекрытия, перегородки имеют значительные неисправности при ограниченном распространении. Оконные и дверные заполнения, крыша, инженерное оборудование имеют значительные неисправности при массовом их распространении по всему зданию. Эксплуатация возможна со значительными ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт с восстановлением или частичной заменой фундаментов, стен, перекрытий, перегородок, инженерного оборудования

Продолжение таблицы 3

1	2	3
V (от 40 до 70%	Фундаменты, стены, перекрытия и перегородки имеют значительные	Требуется немедленный капитальный ремонт
для каменных зданий, от 40 до 65% - для деревянных зданий)	неисправности при их массовом распространении по всему зданию. Эксплуатация здания должна быть немедленно прекращена	(реконструкция) всего здания с восстановлением фундаментов, стен и полной заменой крыши, перекрытий и перегородок, полов
VI (свыше 70% - для каменных, свыше 65% - для деревянных зданий)	Основные строительные конструкции здания не способны выполнять заданные функции из-за высокого физического износа. Эксплуатация здания должна быть прекращена. Обеспечивается проведение охранно-поддерживающих работ	Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Здание - памятник архитектуры подвергается частичной разборке и восстановлению в первоначальном виде. Рядовая застройка сносится

Таким образом, только при достижении сменяемыми объектами общего имущества такого или большего физического износа они должны быть капитально отремонтированы или заменены. Следует также иметь в виду, что устранение физического износа требует финансовых затрат, примерно равных восстановительной стоимости (то есть в действующих ценах) заменяемой конкретной конструкции или инженерной системы или заменяемых частей, более точно определяемых при сметных расчетах.

Обоснование перечня работ по капитальному ремонту многоквартирного дома также может быть установлено по результатам определения типовых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в энергетический паспорт многоквартирного дома, составленный в соответствии с положениями статьи 15 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5].

Проведение капитального ремонта должно основываться на подробной информации о степени износа всех конструкций и систем зданий по результатам обследования. До начала обследования собирается и анализируется архивный материал, содержащий информацию о техническом состоянии дома, выполненных ремонтных работах, акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (лифты, противопожарная автоматика, электроснабжение, вентиляция).

Описание дефектов и повреждений, выявленных при техническом осмотре, должно производиться в формулировках признаков износа,

приведенных в соответствующих таблицах ВСН 53-86(р) [19], а перечень и наименование работ по их устранению – с учетом примерного состава, прописанного в табличных формулировках таких работ. Это необходимо для обеспечения соответствия наименований работ, приведенных в таблицах, с наименованиями ремонтно-строительных работ, принятыми в сметно-нормативных документах.

Перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда охватывает все разнообразие многоквартирных домов по конструктивным характеристикам и инженерному обустройству, построенных и эксплуатируемых на момент выхода данного нормативного документа.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда также рекомендован перечень ремонтно-строительных работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда расширен за счет работ по модернизации, связанных с восстановлением или заменой отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением и изготовленные из новых материалов, более долговечных и экономичных, улучшающих их эксплуатационные показатели.



Рис. 10. Пример реконструкции жилого здания первого поколения с надстройкой мансард этажей без расселения (жирным шрифтом выделены работы по капитальному ремонту)

Необходимо иметь в виду, что работы по модернизации, как составной части капитального ремонта, идентичны ряду работ, выполняемых в процессе реконструкции многоквартирных домов. Например: оборудование (вновь) и полная замена инженерных систем,

устройство лифтов, ремонт встроенных помещений в зданиях. Существенным признаком работ по модернизации, проводимых при любом виде капитального ремонта, является их выполнение в существующих габаритах многоквартирного дома. При реконструкции многоквартирных домов выполняются работы по надстройке, пристройке и другие работы, связанные с изменением габаритов дома, а иногда и его назначением (рис. 10).

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 усредненным срокам эксплуатации зданий между текущими ремонтами. Примерные усредненные сроки эксплуатации зданий между текущими ремонтами и капитальными ремонтами многоквартирных домов, рекомендуемые перечни работ по текущему ремонту приведены в «Правилах и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

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 [4].

Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих к включению в состав работ, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ.

Рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан, сформирован на основе уточненных перечней работ по капитальному ремонту, рекомендованных вышеприведенными нормативными документами в рамках видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определенных статьей 15 Федерального закона № 185-ФЗ [4]. В результате проведенного капитального ремонта должны быть выполнены все необходимые работы по приведению общего имущества многоквартирного дома в технически исправное состояние путем восстановления или замены всех частей конструкций и инженерных систем, которые имеют более короткие сроки службы между очередными (по нормативному сроку службы) капитальными ремонтами, чем несущие конструкции.

Порядок включения в перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов работ по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов жилых зданий, а также повышению энергетической эффективности многоквартирных домов

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при капитальном ремонте многоквартирных домов следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, а также осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Характеризуя в обобщенной форме жилищный фонд с точки зрения потребности в модернизации, следует выделить две укрупненные группы многоквартирных домов, требующих по сроку службы несущих конструкций проведения капитального ремонта:

- каменные здания, построенные до 1955 года, в том числе фонд исторических зон старых городов, имеющие конструкции, системы инженерного оборудования, объемно-планировочные характеристики, существенно различающиеся по своим инженерным и технологическим решениям, но, как правило, единые в достаточном уровне заложенных при строительстве прочностных и деформативных характеристиках основных несущих конструкций. Указанная группа зданий, не прошедших к настоящему времени реконструкцию и капитальный ремонт, характеризуется значительным физическим и моральным износом, т.е. требует проведения капитального ремонта с модернизацией.

- здания, построенные в 1955 – 1970 годах, - полносборные панельные и кирпичные многоквартирные дома серий массового строительства первого и второго поколения, которые характеризуются пониженным уровнем капитальности и изначально заложенными низкими потребительскими качествами, в т.ч. теплоизоляционными, неудовлетворительными с современных позиций. Указанная группа зданий, не прошедших за последние годы капитальный ремонт, характеризуются значительным физическим, а по зданиям первых массовых серий – и моральным износом, высокими расходами на содержание и ремонт, и требует проведения капитального ремонта с модернизацией или реконструкции с модернизацией.

Каменные дома послевоенной застройки (со значительным остаточным сроком эксплуатации), в которых проектом строительства не было предусмотрено оборудование внутридомовыми системами отопления, водоснабжения и канализования, подлежат модернизации с

полным инженерным обустройством в соответствии с действующими нормативными документами в строительстве и составом работ по капитальному ремонту.

Комплекс мероприятий по повышению тепловой эффективности указанных многоквартирных домов массовых серий с приведением ее в соответствие с нормативными требованиями СНиП 23-02-03 «Тепловая защита зданий» [29] включает утепление наружных стен, покрытий, перекрытий над подвалами, подкровельных перекрытий и надкровельные части вентканалов, замену или утепление окон и балконных дверей, входов в подъезды и организацию учета фактического теплопотребления путем установки приборов коммерческого учета и оборудования системами автоматического регулирования потребления тепла.

Выбор конкретного способа наружного утепления стен рекомендуется производить в соответствии с предложениями, содержащимися в альбоме «Технические решения утепления наружных ограждений домов первых массовых серий» на основании технико-экономических расчетов проектировщиков по согласованию с собственниками либо уполномоченными лицами.

Включение в перечень по капитальному ремонту работ и технологических процессов, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов многоквартирных домов, а также повышением энергетической эффективности их эксплуатации, проводится с учетом их технического состояния и потребительских качеств, а ограничением перечня работ и технологических процессов на их включение являются предельные объемы финансирования на производство таких работ.

Включению в перечень работ и технологических процессов по капитальному ремонту многоквартирных домов, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов жилых зданий, должна предшествовать оценка экономической целесообразности проведения работ по модернизации.

Такая оценка производится с учетом того, что сроки службы новых (заменяющих конструкций, инженерных систем и других элементов и их частей) не должны превышать остаточного срока службы многоквартирных домов (рис. 11).

Остаточный срок службы многоквартирного дома, в основном, находится в прямой зависимости от капитальности здания, и, соответственно, от износа основных несущих конструктивных элементов. Таким образом, информация об остаточном сроке службы дома может быть получена на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций и соответствующем ему техническом состоянии путем их технического обследования.

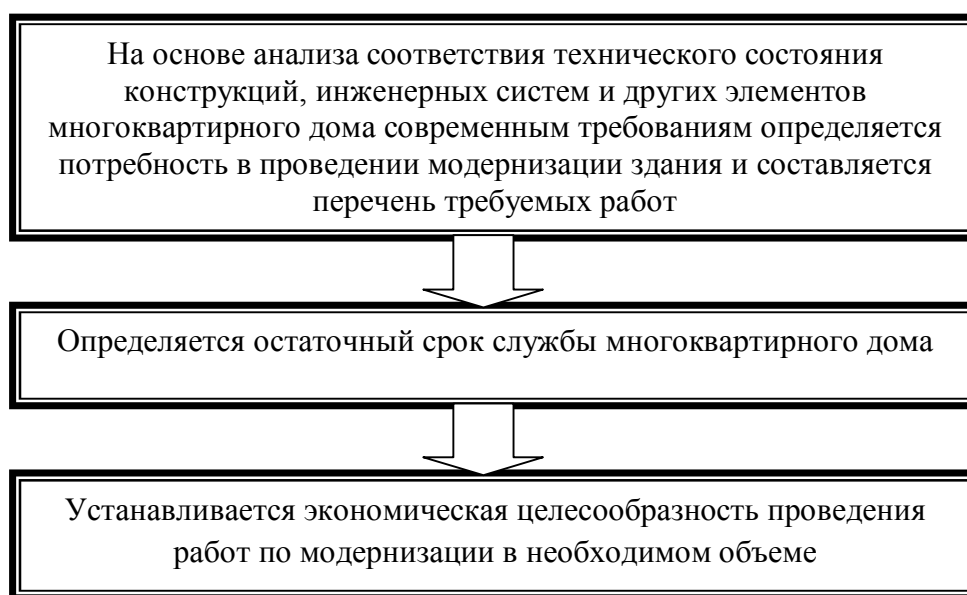


Рис. 11. Порядок оценки экономической целесообразности проведения работ по модернизации

Обобщенная информация о связи величины физического износа несущих (несменяемых) конструкций с остаточным сроком их службы, а, следовательно, и остаточным сроком службы многоквартирных домов, полученная на основании научных исследований, представлена в таблице 4.

Таблица 4

Обобщенная информация о связи величины физического износа несущих (несменяемых) конструкций с остаточным сроком их службы

Группа капитальности жилых зданий	Нормативный срок службы в годах	Примерный остаточный срок службы несущих стен и фундаментов в годах при износе на		
		40%	50%	60%
I	150	65 - 70	45 - 50	25 - 30
II	120	50 - 55	35 - 40	20 - 25
III	100	40 - 45	25 - 30	15 - 20

Наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий определяется в результате специального технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций в соответствии с СП 13-102-2003 [21].

Таким образом, чем больше износ и меньше остаточный срок службы несущих конструкций здания (стены, каркас, фундаменты), тем более ограничиваются возможности его капитального ремонта с модернизацией.

Следовательно, к примеру, при износе стен и фундаментов на 60% их остаточные нормативные сроки службы будут совсем незначительными - от 15 до 30 лет, что делает заведомо нецелесообразной сколько-нибудь значительную модернизацию зданий третьей группы капитальности и достаточно ограниченную для других групп.

В указанном примере здание является неперспективным с точки зрения продолжительной эксплуатации с существующими несущими конструкциями и подлежит после соответствующих технико-экономических обоснований реконструкции или сносу. До принятия решений в здании должны производиться работы по поддерживающему текущему ремонту в объеме, обеспечивающем безопасные и соответствующие санитарным нормам условия проживания в них на оставшийся срок.

Состав затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов

Затраты на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома группируются по элементам и статьям, формируются по месту возникновения, объектам учета, планирования и калькулирования себестоимости.

Под элементами затрат понимаются затраты, однородные по своему экономическому содержанию, а под статьями – затраты, включающие один или несколько элементов.

Затраты, образующие себестоимость работ по капитальному ремонту, группируются в соответствии с их экономическим содержанием по общепринятой в такого рода расчетах структурой, изложенной в Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной Постановлением Госстроя России от 5 марта 2004 года № 15\1 [10] и приведенной в таблице 5.

Таблица 5

Затраты, образующие себестоимость работ по капитальному ремонту

№ графы	Наименование статьи затрат	Обоснование
1	2	3
1	Оплата труда основных рабочих	в соответствии с действующей системой оплаты труда
2	Эксплуатация машин и механизмов	в соответствии с среднерыночной стоимостью
3	Стоимость материалов и других ресурсов, включая энергоресурсы на технологические нужды	в соответствии с среднерыночной стоимостью
4	ИТОГО: прямые затраты	Сумма гр. (1 + 2 + 3)

Окончание таблицы 5

1	2	3
5	Накладные (Общексплуатационные) расходы	По установленному нормативу, или по расчету от оплаты труда основных рабочих (Для определения норм накладных расходов в локальных сметах используются методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве)
6	Сметная прибыль (внеэксплуатационные) расходы	По установленному нормативу, или по расчету от оплаты труда основных рабочих (Для определения норм сметной прибыли в локальных сметах используются методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве)
7	ИТОГО:	Сумма гр. (4 + 5 + 6)
8.	Временные здания и сооружения	По установленному нормативу, или по расчету от итога гр. 7
9.	ИТОГО	Сумма гр. 7 + 8
10.	Прочие затраты:	По установленному нормативу, или по расчету от итога гр. 9
	Зимнее удорожание;	
	Авторский надзор;	
	Проектные работы;	
	Затраты на экспертизу;	
	Строительный контроль и т.п.	
11	ИТОГО:	Сумма гр. 9 + 10
12.	Непредвиденные расходы	2% от итога гр. 11
13.	ИТОГО:	Сумма гр. 11 + 12
14	Налог на добавленную стоимость (НДС)	Установленный норматив от гр. 13
15.	ВСЕГО по смете:	Сумма гр. 13 + 14

Особенности определения отдельных видов затрат на капитальный ремонт.

Для определения стоимости капитального ремонта многоквартирных домов разрабатывается проектная документация.

Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то в составе проектной документации приводятся два раздела: раздел первый – пояснительная записка с исходными данными для капитального ремонта и раздел второй – смета на капитальный ремонт.

В пояснительной записке к сметной документации содержится следующая информация: сведения о месте расположения объекта;

перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации; обоснование особенностей определения сметной стоимости работ, в том числе полная информация о принятых в сметной документации коэффициентах, ссылки на нормативы, по которым приняты накладные расходы и сметная прибыль, другие сведения о порядке определения сметной стоимости капитального ремонта.

Сметная документация на капитальный ремонт составляется в ценах, сложившихся ко времени ее составления в соответствии с МДС 81-35.2004 и должна содержать: сводный сметный расчет, объектную и локальные сметы [10].

Согласно МДС 81-35.2004 пункта 4.7 раздела IV, в локальные сметы на ремонтные работы рекомендуется включать коэффициенты, применяемые к аналогичным работам в новом строительстве, учитывающие особенности технологии производства ремонтных работ.

Стоимость работ по ремонту и замене лифтового оборудования, определяется исходя из сметных нормативов, установленных Государственными элементными сметными нормами.

Для определения стоимости работ применяются утвержденные Государственные элементные сметные нормы, Федеральные единичные расценки по каждому виду операций, формирующие состав работ по ремонту и замене лифтового оборудования, а в случае если на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования установлены Территориальные единичные расценки на данные виды работ, применяются последние.

Стоимость оборудования, необходимого для проведения работ по ремонту или замене лифтового оборудования, а также ремонту лифтовых шахт, принимается на уровне цен отечественных изготовителей соответствующей продукции на момент принятия решения о необходимости проведения таких работ и не может превышать размера предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирных домах, утвержденного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации вправе установить максимальный предельный размер стоимости всех работ по ремонту и замене лифтового оборудования в зависимости от конструктивных и эксплуатационных особенностей многоквартирных домов, в которых установлено лифтовое оборудование.

В случае если товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным, или иным специализированным потребительским кооперативом или собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о проведении ремонта или замены лифтового

оборудования, а также ремонта лифтовой шахты, сметная стоимость которых превышает установленный субъектом Российской Федерации предельный размер, то в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ средства предоставляются при условии софинансирования собственниками помещений в многоквартирном доме или их объединениями разницы между установленной (или определяемой) предельной стоимостью и утвержденной сметой.

За итогом сводного сметного расчета рекомендуется учитывать средства на покрытие затрат по уплате налога на добавленную стоимость (НДС).

Строительный контроль при осуществлении капитального ремонта многоквартирных домов проводится в соответствии с Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 [6].

Осуществление подрядчиком строительного контроля финансируется за счет накладных расходов подрядчика, предусмотренных в смете строительного подряда.

1.3. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории РТ

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов устанавливает механизм проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Татарстан, осуществляемого в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества таких домов.



Рис. 12. Задачи мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Основные принципы мониторинга технического состояния многоквартирных домов:

- законность и достоверность получения информации о техническом состоянии многоквартирных домов;
- непрерывность наблюдения за техническим состоянием многоквартирных домов;
- единство диагностики и системы показателей результатов обследования;
- открытость доступа к результатам проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

Основной задачей системы мониторинга технического состояния многоквартирных домов является формирование и постоянное обновление базы данных многоквартирных домов в Республике Татарстан.

Компонентами базы данных являются:

- электронные паспорта технического состояния многоквартирных домов;
- результаты обследований технического состояния многоквартирных домов;
- данные о составе и объеме работ, выполненных в ходе проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов со дня ввода в эксплуатацию;
- потребность в ремонтных работах с учетом возмещения как физического так и морального износа;

Информация о результатах мониторинга технического состояния многоквартирных домов предназначена для формирования программ капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирных домов на территории Республики Татарстан.

Комплексное управление в области мониторинга технического состояния многоквартирных домов и координирование деятельности органов местного самоуправления причастных к ведению системы мониторинга, осуществляет уполномоченный Кабинетом Министров Республики Татарстан орган по ведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территориях Республики Татарстан.

Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, в том числе проверка внесенной информации в интегрированную информационно-аналитическую систему формирования и мониторинга исполнения государственной программы капитального ремонта и мониторинга состояния объектов жилищного фонда Республики Татарстан (далее – МЖФ), проводится уполномоченным органом (рис. 13).

Мониторинг технического состояния многоквартирных домов не проводится в отношении следующих многоквартирных домов:

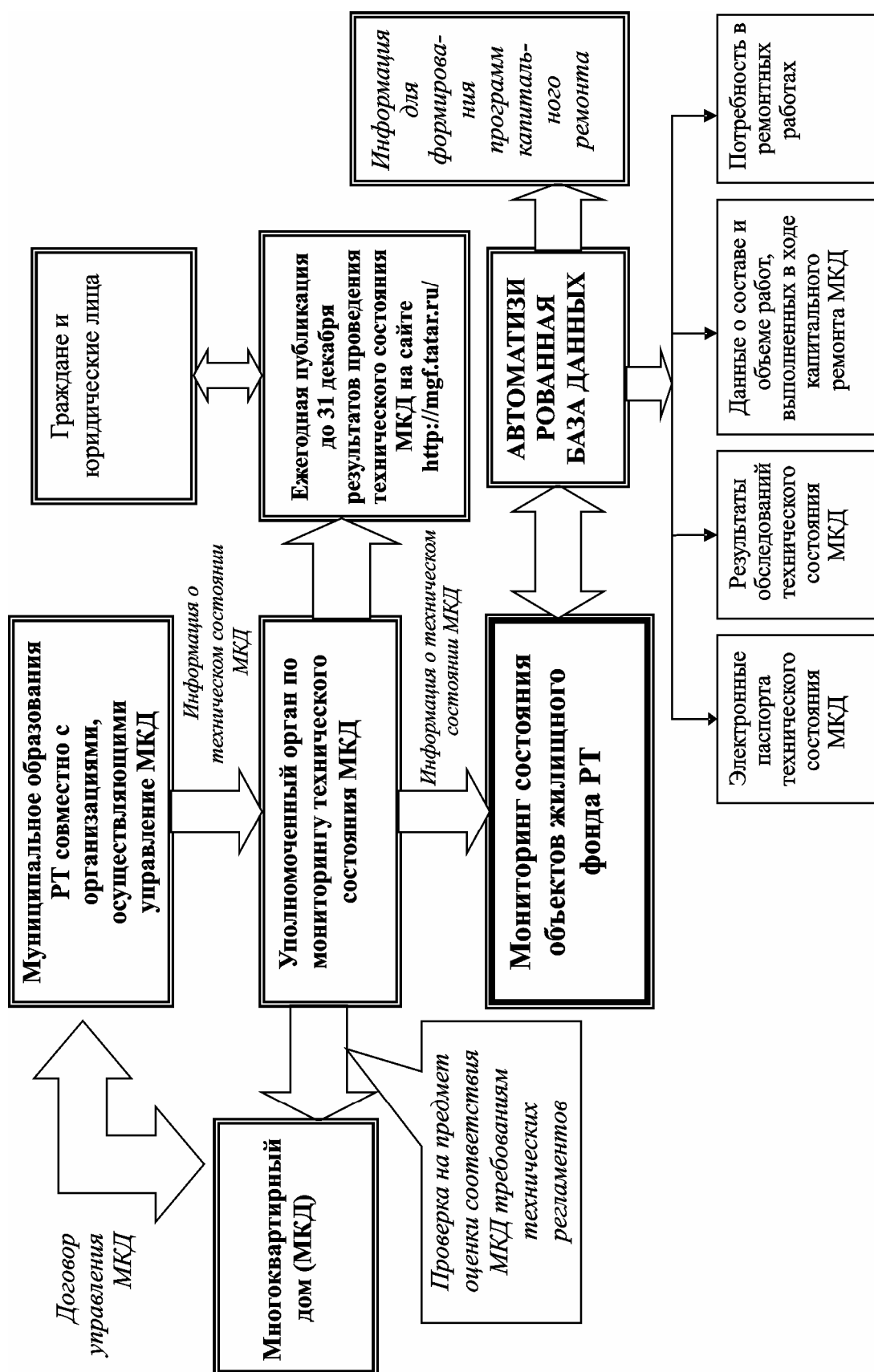


Рис. 13. Система проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

- признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Граждане, а также юридические лица вправе знакомиться с документами и материалами о результатах мониторинга, а также вправе сообщать о фактах возникновения аварийного состояния многоквартирных домов и об аварийных ситуациях в уполномоченный орган.

1.4. Порядок использования критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Критериями определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах выступают:

1. Технические критерии (табл. 6):

- а) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт;
- б) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- в) наличие проектной документации в случае, если ее подготовка необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- г) наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

2. Организационные критерии (табл. 7):

- а) уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта;
- б) наличие документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков.

Таблица 6

**Технические критерии проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Технические критерии	Показатели для заполнения в информационно-аналитической системе мониторинга жилищного фонда (далее - ИАС МЖФ)
а) техническое состояние конструктивных элементов в многоквартирном доме, по которым планируется капитальный ремонт	процент износа многоквартирного дома
б) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего капитального ремонта конструктивных элементов в многоквартирном доме	- дата ввода в эксплуатацию - дата последнего капитального ремонта конструктивных элементов в многоквартирном доме
в) наличие проектной документации в случае, если ее подготовка необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	наличие проектной документации
г) наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном порядке	наличие энергетического паспорта

Таблица 7

**Организационные критерии проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Организационные критерии	Показатели для заполнения в ИАС МЖФ
а) уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта	процент голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
б) наличие документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков	наличие документов по государственному кадастровому учету земельных участков

3. Финансовый критерий, выражающийся в доле финансирования капитального ремонта собственниками помещений (табл. 8).

Таблица 8

Финансовый критерий проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Финансовые критерии	Показатели для заполнения в ИАС МЖФ
Финансовые критерии, выражающийся в доле финансирования капитального ремонта собственниками помещений	размер взноса на капитальный ремонт
	доля объема годового фонда капитального ремонта многоквартирного дома к стоимости капитального ремонта, %
	платежная дисциплина оплаты ЖКУ (процент оплаты по отношению к начислению)
	накопление средств капитального ремонта

Порядок использования критериев определения очередности устанавливается Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Очередность проведения капитального ремонта при формировании региональной программы капитального ремонта определяется исходя из критериев, установленных частью 3 статьи 11 Закона № 52-ЗРТ [7].

Оценка критериев осуществляется по балльной системе, представленных в таблице 9.

Таблица 9

Оценка критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по балльной системе

№ п/п	Наименование критерия	Количество баллов
1	2	3
1.	Технические критерии	
1.1.	Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт	
	Процент износа многоквартирного дома:	
	0 - 10	10
	11 - 20	20
	21 - 30	30
	31 - 40	40
	41 - 50	50
	51 - 64 <1> или 51 - 69 <2>	60

Продолжение таблицы 9

1	2	3
1.2.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	
	Количество лет:	
	менее 14	0
	15 - 20	5
	21 - 25	10
	26 - 30	15
	31 - 35	20
	36 - 40	25
	41 - 45	30
	46 - 50	35
	51 - 55	40
	56 - 60	45
	свыше 61	50
1.3.	Наличие проектной документации в случае, если ее подготовка необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности:	
	в наличии	5
	отсутствует	0
1.4.	Наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством порядке:	
	в наличии	10
	отсутствует	0
2.	Организационные критерии	
2.1.	Уровень поддержки собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта	
	Процент голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения о проведении капитального ремонта:	
	100	10
	50 - 99	5
	менее 50	0
2.2.	Наличие документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков:	
	в наличии	5
	отсутствуют	0
3.	Финансовый критерий, выражающийся в доле финансирования капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме (применяется начиная с 2015 года)	

Окончание таблицы 9

1	2	3
3.1.	Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме:	
	превышает минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный Кабинетом Министров Республики Татарстан	15
	равен минимальному размеру взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленному Кабинетом Министров Республики Татарстан	0
3.2.	Платежная дисциплина оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (процент оплаты по отношению к начислению)	
	100	10
	95 - 99	7
	80 - 94	5
	менее 80	0

<1> Для деревянных домов.

<2> Для каменных домов

Количество баллов, набранных многоквартирным домом, определяется как сумма значений, полученных по каждому критерию.

Наибольшее количество баллов, набранных многоквартирным домом, определяет первоочередность проведения капитального ремонта в этом многоквартирном доме.

В случае, если два и более многоквартирных дома набрали равное количество баллов, в первоочередном порядке капитальный ремонт проводится в многоквартирном доме, набравшем наибольшее количество баллов по техническому критерию 1.1 «Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт».

При формировании перечня многоквартирных домов в целях определения очередности проведения капитального ремонта ранжирование по указанным критериям проводится в первоочередном порядке по многоквартирным домам, указанным в части 2 статьи 11 Закона № 52-ЗРТ.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

2.1. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 31.12.2013 № 1146 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Татарстан».

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор или органы местного самоуправления и (или) муниципальные бюджетные учреждения на основании соответствующего договора.

Подрядной организацией может быть юридическое, лицо независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, или индивидуальный предприниматель соответствующие критериям привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту. При этом для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, привлекаются только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

Выбор подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем, проведения отбора в электронной системе «Мониторинг объектов жилищного фонда», расположенной по электронному адресу: <https://bars-monif.tatar.ru/monif>.

Отбор подрядных организаций осуществляется на основании краткосрочных (ежегодных) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Функция по организации отбора подрядных организаций, выполняются организацией, осуществляющей деятельность по управлению соответствующим многоквартирным домом (далее – управляющая организация), на основании договора, заключенного с региональным оператором.

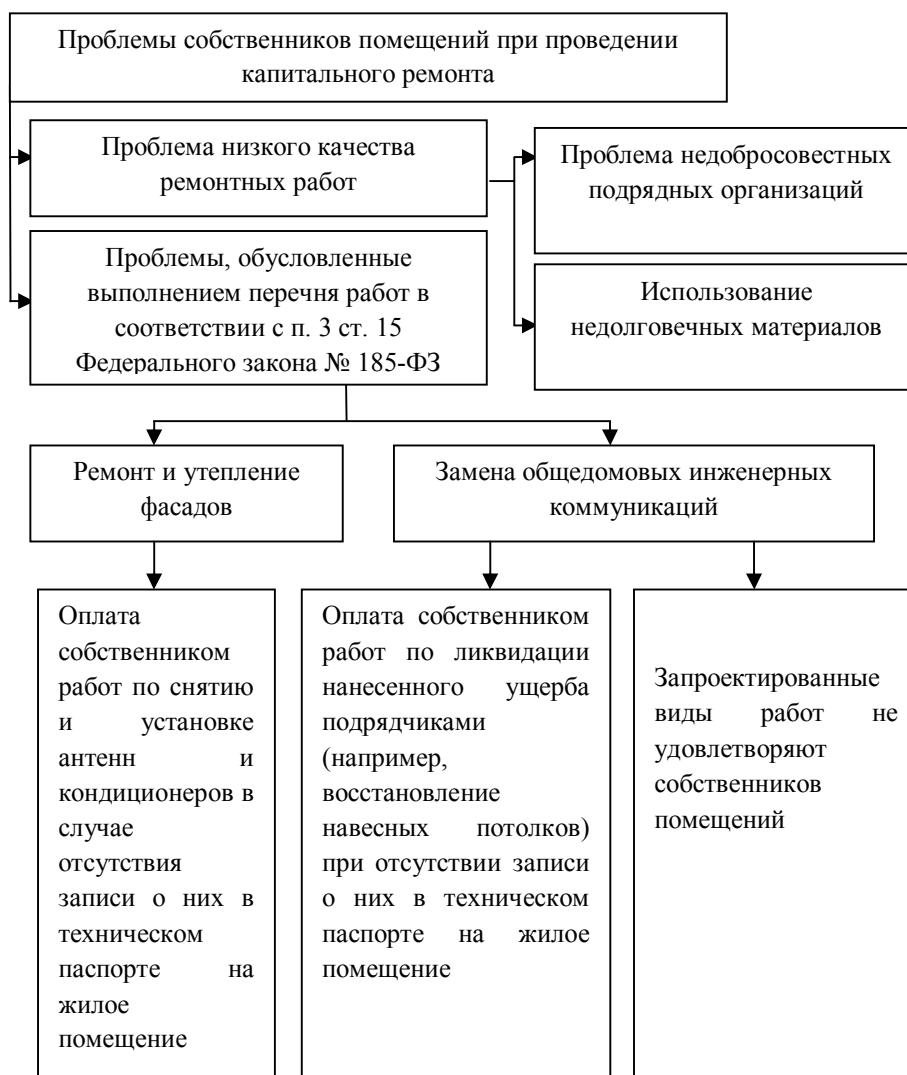


Рис. 14. Проблемы собственников при проведении ремонтных работ в жилых помещениях подрядными организациями

Отбор подрядных организаций осуществляется в следующем порядке:

1. Управляющая организация публикует в официальных источниках средств массовой информации, определенных органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования Республики Татарстан, и на сайте Системы извещение о проведении отбора подрядной организации для оказания услуг и (или) выполнения

работ по капитальному ремонту по установленной форме не позднее, чем за три рабочих дней до даты проведения отбора. При этом извещение о проведении отбора подрядных организаций публикуется в средствах массовой информации после утверждения краткосрочного (ежегодного) плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Подрядные организации с момента опубликования в средствах массовой информации извещения о проведении отбора до дня проведения отбора заполняют в Системе сведения по имеющимся в Системе формам.

3. Комиссией по отбору подрядных организаций, созданной Региональным оператором (далее – Комиссия), включающей представителей Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (по согласованию), представителя Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан (по согласованию), представителя регионального оператора (по согласованию), представителя органов местного самоуправления или муниципального бюджетного учреждения (по согласованию), представителя управляющей организации (по согласованию), представителя органов внутренних дел по борьбе с экономическими преступлениями (по согласованию) проводится отбор подрядных организаций в Системе со своих рабочих мест.

4. Подрядные организации в день отбора предоставляют Комиссии заявку на участие в отборе и заполненную анкету участника отбора, а также иные документы.

5. Комиссия вправе проверять достоверность сведений и документов, представленных подрядными организациями.

6. Комиссия принимает решение в течение трех рабочих дней после проведения отбора по результатам рассмотрения документов и установления соответствия участников отбора критериям привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту.

7. Члены Комиссии по результатам рассмотрения заявок ставят соответствующую отметку в Системе в течение пяти рабочих дней после проведения отбора.

8. Результаты рассмотрения оформляются протоколом отбора, который подписывается всеми членами Комиссии и утверждается региональным оператором в течение трех рабочих дней после проведения отбора. Протокол отбора содержит сведения об участниках отбора и о принятом в отношении указанных лиц решении. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у регионального оператора и в обязательном порядке регистрируется на сайте Системы через электронное

рабочее место в исполнительных комитетах муниципальных образований; второй экземпляр протокола вместе с проектом договора подряда направляется победителю отбора.

9. Оформление и согласование протокола отбора обеспечивает управляющая организация.

Подрядная организация представляет Комиссии в бумажном виде следующие документы и сведения:

- копии учредительных документов, копию свидетельства о постановке на учет в налоговый орган, заверенные в установленном законодательством порядке;
- выписку из единого государственного реестра юридических лиц/индивидуальных предпринимателей;
- документы, подтверждающие упрощенную систему налогообложения (при ее наличии);
- сведения об участии в СРО и разрешительные документы на проведение работ по капитальному ремонту в случаях, установленных законодательством;
- копию сертификата соответствия стандартам качества (при наличии);
- справку из банка об отсутствии картотеки на счете;
- справку из налогового органа об отсутствии задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год;
- отзывы заказчиков (не менее трех) по отремонтированным объектам, их перечень;
- сведения о наличии производственной базы (правоустанавливающие документы);
- краткое описание предлагаемых работ, в том числе технологий и материалов, их объективные технические и качественные характеристики, наличие сертификата соответствия стандарта качества применяемых материалов и оборудования;
- документы, подтверждающие отсутствие кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше семидесяти процентов балансовой стоимости активов подрядной организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- документы, подтверждающие, что подрядная организация как юридическое лицо не находится в процессе ликвидации, и отсутствие решения арбитражного суд о введении процедуры несостоятельности в отношении организации;

- письменное согласие подрядной организации на предоставление информации, касающейся производственной деятельности;
- документы, подтверждающие членство в общественных и профессиональных организациях;
- документ об утверждении штатной численности работников подрядной организации;
- документ об утверждении плана подготовки и (или) переподготовки и (или) повышения квалификации кадров подрядной организации на текущий год;
- документ, подтверждающий профессиональную компетентность административно-управленческого персонала и инженерно-технических работников.

При рассмотрении Комиссией заявок на участие в отборе подрядная организация не допускается к участию в следующих случаях: непредставления или представления не в полном объеме документов, включения подрядной организации в перечень недобросовестных подрядных организаций, размещенный на официальном сайте органа государственного жилищного надзора Республики Татарстан.

С победителем отбора в течение 5 дней со дня оформления протокола отбора Региональным оператором заключается договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Отбор считается состоявшимся при участии в нем не менее двух участников отбора. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в отборе подана только одна заявка на участие в отборе или не подана ни одна заявка на участие в отборе, отбор признается несостоявшимся. В этом случае организатор вправе в недельный срок повторно произвести отбор подрядных организаций.

Критериями привлечения подрядных организаций являются:

- членство в саморегулируемой организации, наличие необходимых допусков и разрешительных документов для выполнения работ по капитальному ремонту;
- наличие плана подготовки и (или) переподготовки и (или) повышения квалификации кадров подрядной организации на текущий год;
- опыт работы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов свыше трех лет;
- положительные отзывы заказчиков (не менее трех) о качестве выполненных подрядной организацией работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;
- высокий уровень квалификации административно-управленческого персонала подрядной организации (деловая репутация,

степень надежности, профессиональная компетентность инженерно-технических работников);

- применение современных материалов, конструкций, изделий и технологий выполнения работ по капитальному ремонту;
- наличие сертификата соответствия стандартам качества применяемых материалов и оборудования;
- наличие производственной базы (техническая оснащенность);
- отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год;
- отсутствие кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше семидесяти процентов балансовой стоимости активов подрядной организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- подрядная организация как юридическое лицо не должна состоять в процессе ликвидации;
- отсутствие решения арбитражного суда о введении процедуры несостоятельности в отношении организации;
- деятельность подрядной организации не должна быть приостановлена, в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- согласие на предоставление информации, касающейся производственной деятельности подрядной организации;
- членство в общественных и профессиональных организациях;
- отсутствие неисполненных предписаний контрольных и надзорных органов.

2.2. Рекомендации по контролю качества работ капитального ремонта многоквартирных жилых домов в рамках Федерального Закона № 185 – ФЗ от 21.07. 2007 г.

Контроль качества выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов производится с целью выяснения и обеспечения соответствия выполняемых работ и применяемых материалов, изделий и конструкций требованиям проекта, СНиП и других действующих нормативных документов (табл. 10).

Таблица 10

**Нормативное регулирование контроля
качества работ капитального ремонта
многоквартирных жилых домов**

Виды работ	Нормативные документы
Текущий контроль качества выполнения работ	1) Проектно-сметная документация, имеющая: – заключение Государственной вневедомственной экспертизы РТ; – выполнение в соответствии с МДС 13-1-99 и МДС 81-6.2000, приказа МСА и ЖКХ РТ от 27.09.2007 г. №157/О «О мерах по реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». 2) Акты выполненных работ (форма КС-2), исполнительные схемы, акты на скрытые работы, сертификаты на применяемые материалы, протоколы лабораторных испытаний на материалы, изготавливаемые на строительной площадке (раствор, бетон и т.п.) и паспорта на используемое оборудование
Ремонт крыши	СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» МДС 12-33-2007 «Кровельные работы» Сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту), наличие актов на скрытые работы, соответствие производимых работ проекту, исполнительная документация и соответствие ее факту
Ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, канализации и теплоснабжения	СНИП 3.05.01 – 85 «Внутренние санитарно-технические системы» СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов» СНиП 2.04.01 – 85 ГОСТ 17375-83 ГОСТ 2874-82 «Питьевая вода»
Ремонт систем электроснабжения	В соответствии с п.2.1.1.14 приказа МСАЖКХ РТ № 157 от 26.09.2007 г. производится только по отдельному проекту СНИП 3. 05.06 – 85 «Электротехнические устройства» «Правила устройства электроустановок»
Ремонт подвала	СНИП 3.05.01 – 85 «Внутренние санитарно-технические системы» СНИП 3.05.03 – 85 «Тепловые сети» МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ
Ремонт фасада	МДС 12-24.2006 «Устройство обычных, декоративных и гидроизоляционных штукатурных покрытий фасадов зданий» МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ»

Контроль качества работ рекомендуется проводить совместно со специалистами организаций, выполняющих функции заказчика, технического надзора (рис.15) и представителями собственников жилья.

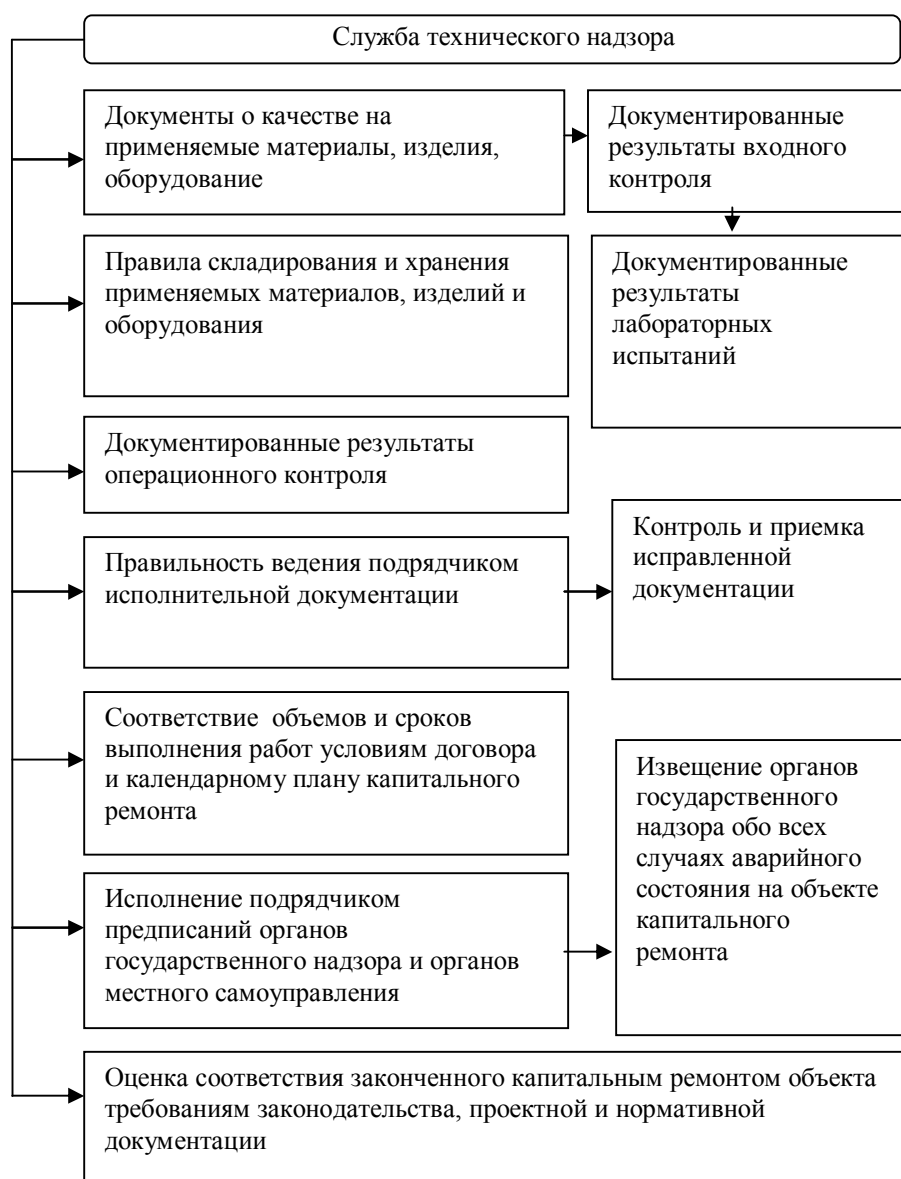


Рис. 15. Объекты контроля службы технического надзора

Текущий контроль качества выполнения работ

В процессе выполнения капитального ремонта необходимо контролировать соблюдение графика производства работ и качество выполнения работ по их видам (рис.16).

При контроле качества капитального ремонта необходимо руководствоваться следующими документами, представляемыми подрядчиками и заказчиками:

1) проектно-сметной документацией, имеющей заключение Государственной вневедомственной экспертизы РТ и выполненной в

соответствии с МДС 13-1-99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» и МДС 81-6.2000 «Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения» [11], приказа МСА и ЖКХ РТ от 27.09.2007 г. №157/0 «О мерах по реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [4];

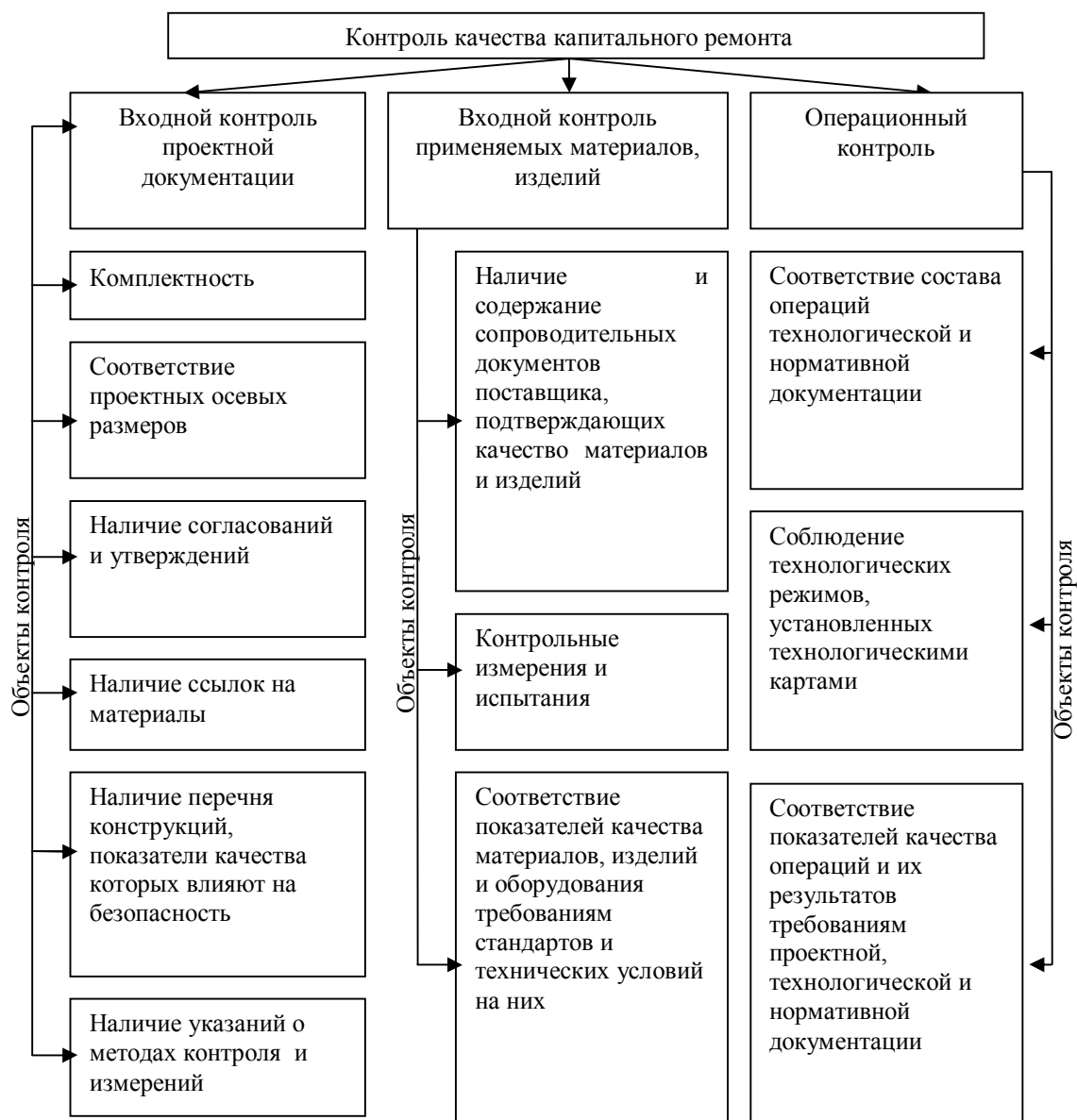


Рис.16. Контроль качества капитального ремонта

2) актами выполненных работ (форма КС-2), исполнительными схемами, актами на скрытые работы, сертификатами на применяемые материалы, протоколами лабораторных испытаний на материалы,

изготавливаемыми на строительной площадке (раствор, бетон и т.п.) и паспортами на используемое оборудование.

Ремонт крыши

Нормативные документы, регламентирующие производство работ:

- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» [28];
- МДС 12-33-2007 «Кровельные работы» [15];

Качество кровельных работ оценивается по следующим показателям кровли: водонепроницаемость, прочность соединения кровельного материала с основанием, долговечность.

При производстве кровельных работ составляются акты на скрытые работы, например, на заделку швов несущих конструкций, на устройство деформационных и температурных швов, пароизоляции, теплоизоляции, стяжек.

Качество кровельных работ (в том числе, устройства ендов, разжелобков, карнизных и фронтовых свесов, их покрытий, а также примыканий кровли) может быть проверено дождеванием.

Качество рулонной кровли должно удовлетворять следующим требованиям:

- приклейка полотнищ кровельного ковра к основанию и склейка их между собой должны быть прочными, отслаивание полотнищ не допускается;
- прочность приклейки полотнищ можно проверить путем медленного отрыва их на пробном участке, при правильном выполнении работ разрыв происходит не по склейке, а по полотнищу;
- поверхность рулонного ковра должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных пузырей (мешков).

Металлические кровли должны удовлетворять следующим требованиям:

- листы должны плотно прилегать к обрешетке;
- плоскость кровли должна быть ровной, без вмятин, без впадин и кривизны; профили листов должны совпадать; соединения листов рядового покрытия не должны быть заметны с земли;
- крепления должны быть выполнены шурупами-саморезами с полимерной (неопреновой) шайбой;
- примыкания, фальцы и стыки должны быть герметичными.

Черепичные кровли должны удовлетворять следующим требованиям. Уложенная черепица должна быть правильной формы, с гладкой поверхностью, без трещин и короблений, без окола шипов; при легком ударе глиняная черепица должна издавать звонкий чистый звук.

К качеству мастичных кровель предъявляются те же требования, что и к качеству рулонных кровель; качество мастичных кровель оценивается,

в основном, по прочности сцепления мастичного покрытия с основанием и слоев между собой.

При **контроле качества работ по ремонту крыши** проверять:

- сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту);
- наличие актов на скрытые работы;
- соответствие производимых работ проекту;
- исполнительную документацию и соответствие ее факту.

При **производстве работ по ремонту мягких кровель** проверять:

- наличие температурно-деформационных швов и соответствие их проекту;
- высоту и наличие усиления рулонного ковра (2-3 слоя) в местах примыканий кровельного ковра к вертикальным поверхностям (п.5.15 МДС 12-33.2007 «Кровельные работы») [15];
- наличие металлических фартуков на антеннах и зонтов на вентиляционных шахтах и фановых трубах;
- наличие парапетных плит (оцинкованных фартуков) для обеспечения гидроизоляции парапета;
- плотность прилегания рулонного ковра к основанию, особенно в местах усиления.

При **производстве работ по ремонту металлических кровель** проверять:

- толщину металлических покрытий (не менее 0,5 мм.);
- отсутствие прогибов обрешетки и стропильных конструкций;
- качество крепления к обрешетке металлического профнастила (должны использоваться кровельные саморезы с шагом, обеспечивающим плотное прилегание профнастила к элементам обрешетки);
- наличие герметизации примыканий листов профнастила друг к другу (на малоуклонных кровлях) и к вертикальным поверхностям (герметик либо уплотнитель);
- наличие огнезащиты деревянных конструкций крыши;
- устройство разжелобков и ендов и их соответствие проекту;
- выполнение работ, предусмотренных проектом (замену элементов кровли, стропильной системы, теплоизоляции и т.п., пришедших в негодность);
- наличие ограждений кровли.

Ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, канализации и теплоснабжения

Нормативные документы, регламентирующие производство работ:

- СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы» [25];

– СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов» [22].

Монтаж внутренних санитарно-технических систем и котельных необходимо выполнять промышленными методами из узлов трубопроводов, воздухопроводов и оборудования, поставляемых комплектно крупными блоками.

Повороты трубопроводов в системах отопления и теплоснабжения следует выполнять путем изгиба труб или применения бесшовных приварных отводов из углеродистой стали по ГОСТ 17375-83.

Узлы санитарно-технических систем должны быть испытаны на герметичность на месте их изготовления.

Отклонения линейных размеров узлов из чугунных канализационных труб от детализованных чертежей не должны превышать +/- 10 мм.

Трубы, соединительные детали и элементы из полимерных материалов, применяемые в системах водоснабжения и канализации, уплотнительные материалы, вещества для смазки, клеи и пр. должны иметь сертификаты или технические свидетельства, а для систем водоснабжения - гигиенические заключения Роспотребнадзора России.

Средства крепления не следует располагать в местах соединения трубопроводов.

Заделка креплений с помощью деревянных пробок, а также приварка трубопроводов к средствам крепления не допускаются.

Расстояние между средствами крепления стальных трубопроводов на горизонтальных участках необходимо принимать в соответствии с размерами, указанными в табл. 11, если нет других указаний в рабочей документации.

Таблица 11

***Расстояние между средствами
крепления стальных трубопроводов на горизонтальных участках***

Диаметр условного прохода трубы, мм	Наибольшее расстояние между средствами крепления трубопроводов, м	
	неизолированных	изолированных
15	2,5	1,5
20	3	2
25	3,5	2
32	4	2,5
40	4,5	3
50	5	3
70, 80	6	4
100	6	4,5
125	7	5
150	8	6

Разъемные соединения пластмассовых труб предусматриваются в местах установки на трубопроводе арматуры и присоединения к оборудованию и для возможности демонтажа элементов трубопровода в процессе эксплуатации. Эти соединения должны быть расположены в местах, доступных для осмотра и ремонта.

Соединение труб из разнородных несклеивающихся и несваривающихся модифицированных и композиционных полимерных материалов осуществляется с помощью механических соединений, конструкция и технология применения которых устанавливаются по данным их изготовителей и поставщиков для конкретного полимерного материала.

Прокладывать трубопроводы под перекрытием подвальных помещений следует только в тех случаях, когда предусмотрена защита от механических повреждений.

При горизонтальной прокладке участки водопроводных линий из пластмассовых труб следует прокладывать выше канализационных трубопроводов. При невозможности обеспечить прокладку выше канализационного трубопровода, транспортирующего агрессивные, токсичные, пахучие жидкости, водопровод следует проектировать из труб только со сварными или клеевыми соединениями.

Трубопроводы для систем внутренней канализации соединяются с помощью раструбных соединений с использованием уплотнительных колец, а для труб ПВХ – также на клею.

Фланцевые соединения используются в местах перехода трубопровода на чугунные или стальные трубы или для подключения к оборудованию.

Гладкие концы чугунных деталей (выпуски трапов, водосточные воронки и т.п.) следует соединять с трубами из полимерных материалов соединительными раструбными патрубками с уплотнительными кольцами или манжетами.

Соединение гладких концов канализационных труб из полимерных материалов с раструбом чугунной канализационной трубы того же диаметра следует производить с применением специальных уплотнительных колец или манжет.

При прокладке канализационных стояков в коммуникационных шахтах, штробах, каналах и коробах ограждающие конструкции, обеспечивающие доступ в шахту, короб и т.п., должны быть выполнены в соответствии со СНиП 2.04.01 – 85 [24].

Места прохода стояков через перекрытия допускается заделывать цементным раствором на всю толщину перекрытия.

Системы отопления, теплоснабжения, внутреннего холодного и горячего водоснабжения по окончании их монтажа должны быть промыты водой до выхода ее без механических взвесей.

Промывка систем хозяйственно-питьевого водоснабжения считается законченной после выхода воды, удовлетворяющей требованиям ГОСТ 2874-82 «Питьевая вода» [16].

Унитазы следует крепить к полу шурупами или приклеивать клеем. При креплении шурупами под основание унитаза следует устанавливать резиновую прокладку.

Приклеивание должно производиться при температуре воздуха в помещении не ниже 5 °С.

Высота установки санитарных приборов от уровня чистого пола должна соответствовать размерам, указанным в табл. 12.

Таблица 12

Высота установки санитарных приборов от уровня чистого пола

Санитарные приборы	Высота установки от уровня чистого пола, мм
	В жилых, общественных и промышленных зданиях
Умывальники (до верха борта)	800
Раковины и мойки (до верха борта)	850

Примечания.1. Допускаемые отклонения высоты установки санитарных приборов для отдельно стоящих приборов не должны превышать +/- 20 мм, а при групповой установке однотипных приборов +/- 5 мм.

2. При установке общего смесителя для умывальника и ванны высота установки умывальника 850 мм до верха борта.

Радиаторы всех типов следует устанавливать на расстояниях, мм, не менее: 60 - от пола, 50 - от нижней поверхности подоконных досок и 25 - от поверхности штукатурки стен.

Отопительные приборы следует устанавливать на кронштейнах или на подставках, изготовляемых в соответствии со стандартами, техническими условиями или рабочей документацией.

Число кронштейнов следует устанавливать из расчета один на 1 м² поверхности нагрева чугунного радиатора, но не менее трех на радиатор (кроме радиаторов в две секции), а для ребристых труб - по два на трубу. Вместо верхних кронштейнов разрешается устанавливать радиаторные планки, которые должны быть расположены на 2/3 высоты радиатора.

Испытания систем с применением пластмассовых трубопроводов следует производить с соблюдением требований СП 40-102-2000 [22].

Испытания систем внутренней канализации должны выполняться методом пролива воды путем одновременного открытия 75% санитарных приборов, подключенных к проверяемому участку в течение времени, необходимого для его осмотра.

Выдержавшей испытание считается система, если при ее осмотре не обнаружено течи через стенки трубопроводов и места соединений.

Испытания отводных трубопроводов канализации, проложенных в земле или подпольных каналах, должны выполняться до их закрытия наполнением водой до уровня пола первого этажа.

При контроле качества работ по ремонту систем горячего и холодного водоснабжения, канализации и теплоснабжения, проверять:

- сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту);
- наличие оформленных актов на скрытые работы;
- наличие проекта;
- отводы должны быть изготовлены в заводских условиях, не допускается излом труб в местах изгиба;
- отсутствие двух и более сварных швов на 3 погонных метра стояка (в пределах одного этажа);
- наличие гильз в местах прохода труб через ограждающие конструкции;
- наличие актов ревизии и опрессовки отопительных приборов;
- подвесы отопительных приборов (не допускается использование несертифицированных подвесов);
- правильность установки отопительных приборов и крепления трубопроводов (соблюдение установочных размеров и шага крепления);
- наличие грунтовки и окраски труб, особенно под теплоизоляцией;
- наличие теплоизоляции запорной арматуры;
- наличие ревизий канализационных труб (одна ревизия на два этажа);
- наличие окраски поверхностей за отопительными приборами;
- наличие актов гидравлических испытаний инженерных систем;
- наличие протоколов бактериологического и химического анализа воды после промывки инженерных систем.

Ремонт систем электроснабжения

Ремонт системы электроснабжения согласно п.2.1.1.14 приказа МСА ЖКХ РТ № 157 от 26.09.2007 г. производить только по отдельному проекту.

Нормативные документы, регламентирующие производство работ:

- СНиП 3.05.06 – 85 «Электротехнические устройства» [27];
- «Правила устройства электроустановок» [9].

Электромонтажные работы следует выполнять, как правило, в две стадии.

На первой стадии внутри зданий и сооружений производятся работы по монтажу опорных конструкций для установки электрооборудования,

для прокладки кабелей и проводов, монтажу стальных и пластмассовых труб для электропроводок, прокладке проводов скрытой проводки до штукатурных и отделочных работ, а также работы по монтажу наружных кабельных сетей и сетей заземления.

На второй стадии выполняются работы по монтажу электрооборудования, прокладке кабелей и проводов, подключении кабелей и проводов к выводам электрооборудования. В электротехнических помещениях объектов работы второй стадии следует выполнять после завершения комплекса общестроительных и отделочных работ и по окончании работ по монтажу сантехнических устройств, а в других помещениях и зонах – после установки технологического оборудования, электродвигателей и других электроприемников, монтажа технологических, санитарно-технических трубопроводов и вентиляционных коробов.

Все соединения и ответвления установочных проводов должны быть выполнены сваркой, опрессовкой в гильзах или с помощью зажимов в ответвительных коробках.

Крепление плоских проводов при скрытой прокладке должно обеспечивать плотное прилегание их к строительным основаниям. При этом расстояния между точками крепления должны составлять:

а) при прокладке на горизонтальных и вертикальных участках заштукатуриваемых пучков проводов – не более 0,5 м; одиночных проводов – 0,9 м;

б) при покрытии проводов сухой штукатуркой – до 1,2 м.

Каналы должны на всем протяжении иметь гладкую поверхность без натеков и острых углов.

Толщина защитного слоя над каналом (трубой) должна быть не менее 10 мм.

Длина каналов между протяжными нишами или коробками должна быть не более 8 м.

При контроле качества работ по ремонту систем электроснабжения, проверять:

- сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту);
- наличие оформленных актов на скрытые работы;
- наличие отдельного проекта на электромонтажные работы;
- правильность прокладки кабеля (отсутствие изломов и нарушений изоляции);
- наличие гильз в местах прохода кабелей и проводов через ограждающие конструкции;
- шаг креплений кабеля.

Ремонт подвала

Нормативные документы, регламентирующие производство работ:

- СНиП 3.05.01 – 85 «Внутренние санитарно-технические системы» [25];
- СНиП 3.05.03 – 85 «Тепловые сети» [26];
- МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ.

При наличии потерь несущей способности фундаментов (наличие трещин) ремонт подвального помещения осуществляется на основании проектных решений при обязательном техническом обследовании несущей способности грунтов основания фундаментов и стен подвала. Приемка этих видов работ должна осуществляться при обязательном наличии актов на скрытые работы с приложением протоколов результатов лабораторных испытаний грунтов оснований после их усиления.

В случае периодического подтопления подвала необходимо устройство дренажной системы по отдельному проекту.

После производства работ в подвале он должен быть осушен, очищен от мусора и соответствовать требованиям Роспотребнадзора и Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда в части содержания подвальных помещений.

При **контроле качества работ по ремонту подвального помещения**, проверять:

- сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту);
- наличие оформленных актов на скрытые работы;
- наличие актов на пролив дренажной системы (при необходимости);
- наличие дверей, ограничивающих доступ в подвал и к инженерным коммуникациям и узлам учета общего пользования;
- наличие электроосвещения во влагозащищенном и взрывобезопасном исполнении;
- наличие вентиляции подвала (продухи и их защиты от проникновения);
- шаг креплений инженерных коммуникаций;
- отсутствие сырости и грибка на стенах и потолках;
- наличие теплоизоляции на трубопроводах отопления и горячего водоснабжения и соответствие ее толщины проекту, а также покрывного и защитного слоя теплоизоляции;
- величину шага креплений теплоизоляции к трубам (хомуты);
- температурно-влажностный режим в подвальном помещении.

Ремонт фасада

Нормативные документы, регламентирующие производство работ:

- МДС 12-24.2006 «Устройство обычных, декоративных и гидроизоляционных штукатурных покрытий фасадов зданий» [13];
- МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ» [14].

Основания для устройства штукатурных покрытий должны быть чистыми, без пыли, следов грязи, не иметь ржавчины, жировых и битумных пятен, при ремонте - дополнительно очищены от побелки и краски.

Трещины оснований шириной более 1 мм должны быть раскрыты по ширине и глубине, грунтованы, прошпательваны и отшлифованы, глубокие трещины – такжерасшиты, грунтованы и обработаны раствором.

Грунтовки должны наноситься сплошным равномерным слоем, обычные – толщиной до 1 мм, акриловые - одним или двумя слоями общей толщиной до 3 мм.

Шпаклевочное покрытие должно иметь ровную поверхность, без пузырьков, трещин и включений; нанесенную шпатлевку необходимо сразу же разравнивать; при использовании затирочных машин обработка производится после затвердения.

Нанесение и разравнивание составов должны производиться таким образом, чтобы отклонения по проекту на 1 м не превышали:

- а) по вертикали и горизонтали – 1-3 мм;
- б) по горизонтали и вертикали для оконных и дверных откосов, столбов, колонн, пилястр и т.п. 1-4 мм.

Отклонения от проектной величины радиуса криволинейных поверхностей (на весь элемент) не должны превышать 5-10 мм.

Отклонения от проектной величины ширины откоса – 2 -5 мм.

Неровности плавного очертания на площади 4 м² допускаются в количестве (не более) 2-3 глубиной (высотой) 2-5 мм.

При оценке качества основания под все виды штукатурных работ измеряется толщина штукатурного намета.

С целью контроля допустимой толщины проверяется толщина каждого наносимого слоя и штукатурного покрытия в целом.

При **приемке готовых штукатурных покрытий** необходимо проверять:

- отсутствие отслоений (глухого звука при легком простукивании деревянным молотком);
- соответствие внешнего вида и цвета декоративных штукатурок эталону;
- отсутствие трещин, пятен, сколов на поверхности покрытия.

При устройстве обычных штукатурных покрытий соблюдаются требования таблицы 13.

Теплоизоляция фасада выполняется по отдельному проекту на основе технологических карт и теплотехнических расчетов в зависимости от утвержденного проектом вида утепления фасада.

Таблица 13

**Технические требования
при устройстве обычных штукатурных покрытий**

Технические требования	Контроль (метод, объем, регистрация)
1	2
Оштукатуренные поверхности. Отклонения от вертикали в мм на 1 м: • Для простой штукатурки – 3 мм, но не более 15 мм на высоту помещения; • Для улучшенной – 2 мм, но не более 10 мм на высоту помещения; • Для высококачественной – 1 мм, но не более 5 мм на высоту помещения. Неровности поверхности плавного очертания (на 4 кв. м.): • Для простой штукатурки – 3, глубиной (высотой) до 5 мм; • Для улучшенной – не более 2, глубиной (высотой) до 3 мм; • Для высококачественной – не более 2, глубиной (высотой) до 2 мм.	Измерительный. Не менее 5 измерений контрольной двухметровой рейкой на 50 – 70 кв.м. поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных осмотром (для погонажных изделий – не менее 5 на 35 – 40 м и трех на элемент).
Отклонения от горизонтали в мм на 1 м не должны превышать: • Для простой штукатурки -3; • Для улучшенной – 2; • Для высококачественной – 1.	Журнал работ.
Отклонения оконных и дверных откосов, пилястр, столбов, лузг и т.п. от вертикали и горизонтали в мм на 1 м не должны превышать: • Для простой штукатурки – 4 мм, но не более 10 мм на элемент; • Для улучшенной – 2, но не более 5 мм, на элемент; • Для высококачественной – 1, но не более 3 мм, на элемент.	То же, кроме измерений (3 на 1 мм)

Окончание таблицы 13

1	2
Отклонения радиуса криволинейных поверхностей, проверяемого лекалом, от проектной величины (на весь элемент) не должны превышать, мм: • При простой штукатурке – 10; • При улучшенной – 7; • При высококачественной – 5.	Измерительный. Не менее 5 измерений контрольной двухметровой рейкой на 50 – 70 кв.м. поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных осмотром (для погонажных изделий – не менее 5 на 35 – 40 м и трех на элемент). Журнал работ.
Отклонения ширины откоса от проектной не должны превышать, мм: • При простой штукатурке – 5; • При улучшенной – 3; • При высококачественной – 2.	То же.
Отклонения тяг от прямой линии в пределах между углами пересечения тяг и раскреповки не должны превышать, мм: • При простой штукатурке – 6; • При улучшенной – 3; • При высококачественной – 2.	То же.

Качество теплоизоляции фасада подтверждается теплотехническим паспортом на фасад здания, выполненным организацией имеющей право (лицензию) на данный вид деятельности.

При **контроле качества работ по ремонту фасада**, проверять:

- сертификаты (область применения используемых материалов, соответствие их ГОСТу, ТУ и проекту);
- наличие оформленных актов на скрытые работы;
- наличие проекта;
- шаг крепления направляющих и несущих элементов конструкций утепления фасада;
- качество устройства фасада (не допустимо отклонение поверхности фасада от вертикали и горизонтали на величины большие, чем указано в таблице 13, отсутствие отслоений штукатурного слоя (глухой звук при легком простукивании деревянным молотком)).

Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. При этом в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ участвуют лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений, а также органы местного самоуправления.

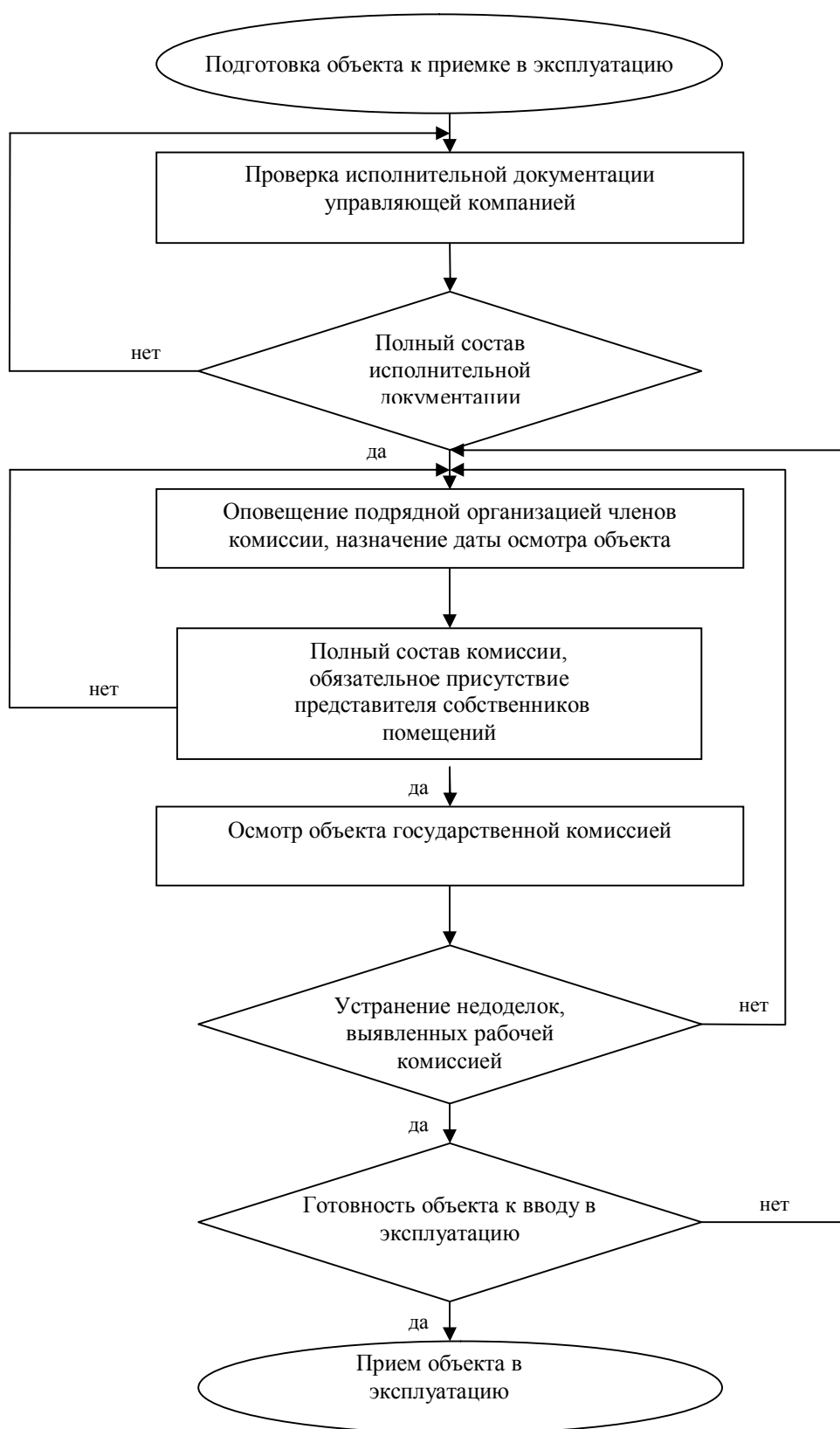


Рис.17. Блок-схема оптимальной организации приема жилого дома в эксплуатацию государственной комиссией после капитального ремонта

Приемка многоквартирных домов в РТ после их капитального ремонта в эксплуатацию производится государственными комиссиями (рис. 17) с последующим утверждением актов приемки в соответствии с ВСН 42-85* (р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов».

2.3. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств

Целями контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Татарстан, являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований жилищного законодательства в части расходования средств фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Татарстан.

Предметом контроля является соблюдение региональным оператором – некоммерческой организацией «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» (далее – региональный оператор) и лицами, на имя которых открыт специальный счет (далее – владелец специального счета), указанными в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации [3], требований жилищного законодательства в части целевого расходования средств фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и обеспечения сохранности этих средств.

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на специальном счете, на счете (счетах) регионального оператора, и обеспечением сохранности данных средств осуществляется:

- уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, осуществляющим функции республиканского государственного жилищного надзора, – Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан, Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее – уполномоченные органы);

- собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, ответственными за управление этим домом, путем получения от владельца

специального счета, регионального оператора сведений в установленном законодательством порядке.

Важно отметить, существующие проблемы методического обеспечения и использования средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов (рис. 18), требуют нового подхода для реализации механизма контроля за целевым расходованием денежных средств (рис.19).

Контроль за целевым расходованием денежных средств и обеспечением их сохранности осуществляется в отношении источников фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случае, если при проведении контрольных мероприятий выявлены факты нецелевого расходования денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также непринятия мер по обеспечению сохранности этих средств, в которых усматриваются признаки правонарушения, сведения о данных фактах незамедлительно передаются уполномоченными органами в правоохранительные органы.

Порядок использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома

Порядок использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома регламентирует использование средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции лицом, ответственным за управление многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме в течение 30 рабочих дней со дня признания такого многоквартирного дома аварийным представляются в адрес лиц, на имя которых открыт специальный счет (далее – владелец специального счета), указанных в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации [3], и (или) регионального оператора – некоммерческой организации «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта следующие документы:

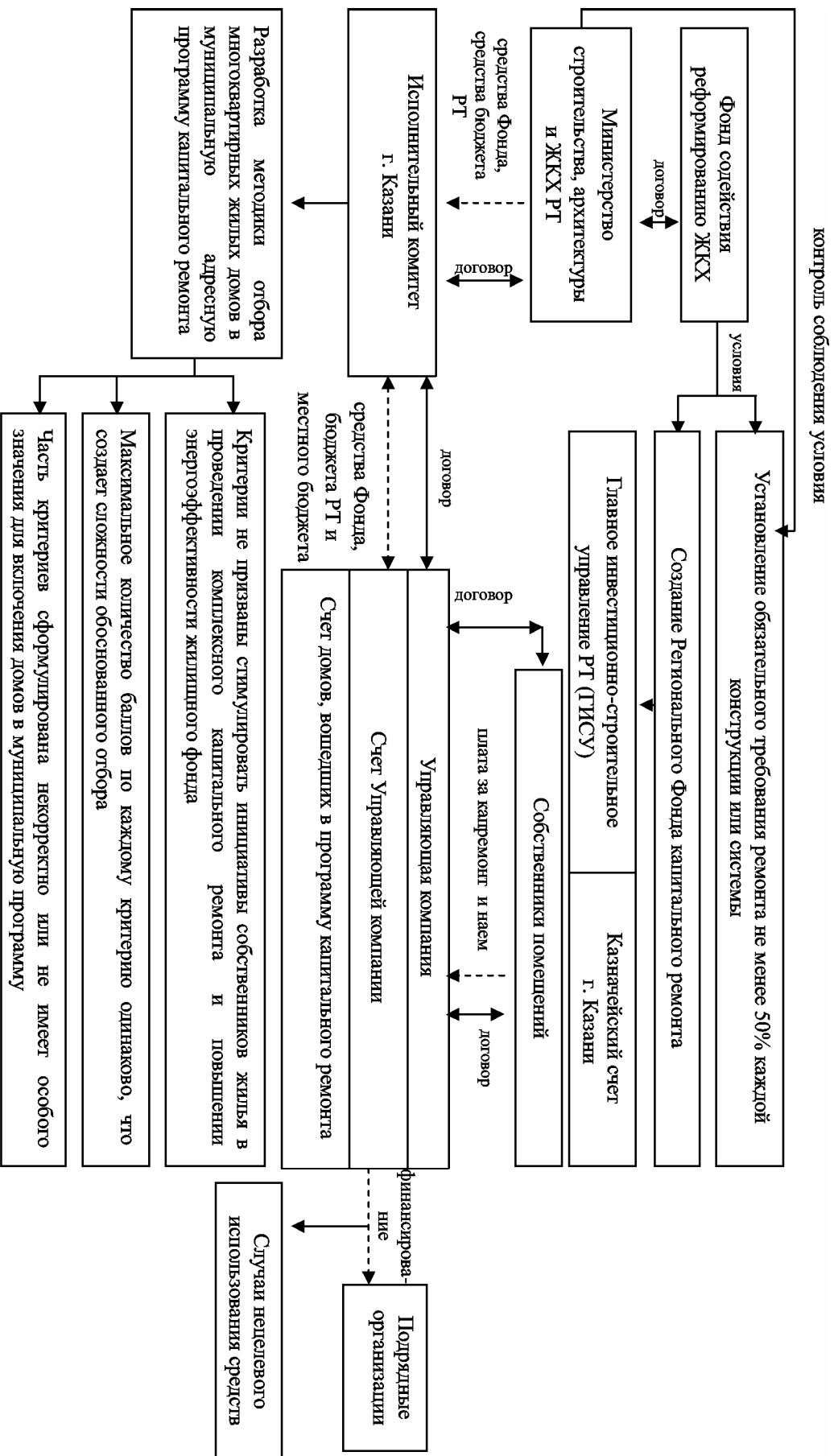


Рис. 18. Проблемы методического обеспечения средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов

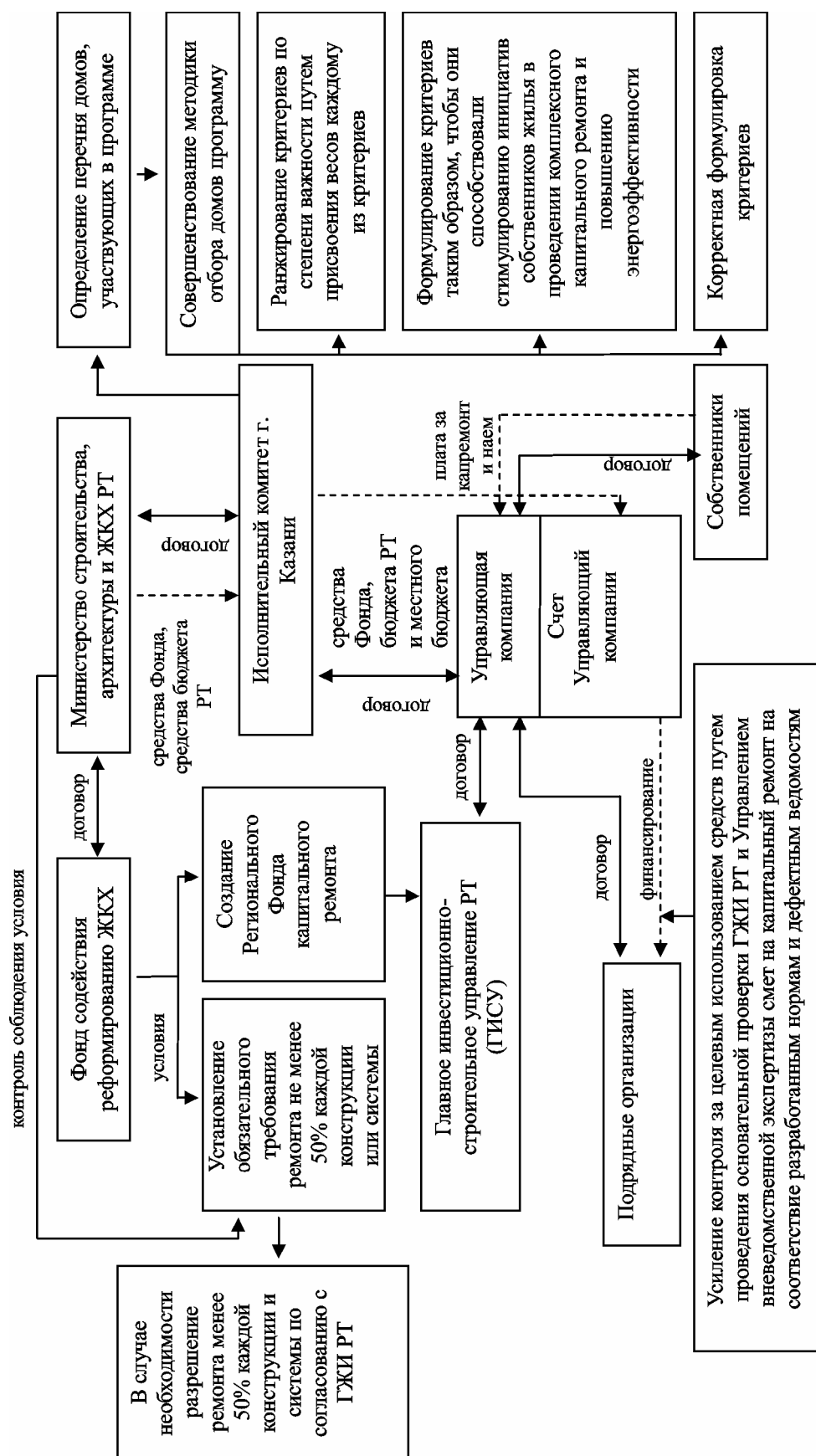


Рис.19. Схема совершенствования методического обеспечения и контроля за целевым использованием средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов

1. Копии:

а) распоряжения (постановления), принятого соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) заключения межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

в) акта обследования межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

г) договора между подрядной организацией и лицом, ответственным за управление многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме на выполнение работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома, который должен содержать:

- срок сноса или реконструкции многоквартирного дома;
- размер стоимости выполнения работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома;
- обязанность подрядной организации в срок, не превышающий 30 календарных дней, уведомить органы местного самоуправления, владельца специального счета и (или) регионального оператора об окончании выполнения работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома;
- обязанность подрядной организации в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня окончания работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома, представить копии актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3 в адрес владельца специального счета и (или) регионального оператора.

2. Решение собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном законодательством порядке:

а) о сносе или реконструкции многоквартирного дома;

б) о выборе подрядной организации для выполнения работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома;

в) о перечислении накопленных средств фонда капитального ремонта на цели исполнения обязательств по договорам.

Средства фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть использованы на инженерные изыскания для подготовки проектной документации, реконструкции и

сноса многоквартирного дома, на разработку проектной документации по сносу или реконструкции многоквартирного дома, проведение экспертизы (государственной экспертизы) проектной документации и результатов инженерных изысканий в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, выплату авансового платежа, установленного договором, проведение работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение 10 рабочих дней со дня подачи документов принимает решение о направлении средств собственников помещения на счет подрядной организации в соответствии с договором на выполнение работ, оказание услуг на цели сноса или реконструкции и с решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Основаниями для отказа в перечислении подрядной организации средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме являются: непредставление (представление не в полном объеме) необходимых документов; выявление (наличие) в представленных документах недостоверных сведений.

Неизрасходованные (оставшиеся) средства фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома на дату подписания актов приемки работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома распределяются владельцем специального счета и (или) региональным оператором между лицами, которые являлись собственниками помещений в многоквартирном доме на дату регистрации заявления, пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и размерам взносов, уплаченных предшествующими собственниками.

Распределение средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется в соответствии с порядком выплаты средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме.

Порядок выплаты средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме

Порядок выплаты средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме регламентирует выплату лицами, на имя которых открыт специальный счет, указанными в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации [3], и (или) региональным оператором -

некоммерческой организацией «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» средств фонда капитального ремонта общего имущества собственникам помещений в многоквартирном доме.

Выплаты средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме осуществляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Республике Татарстан или муниципальному образованию.

Для получения средств фонда капитального ремонта собственник помещений в многоквартирном доме представляет владельцу специального счета и (или) региональному оператору в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта следующие документы:

1. Заявление собственника жилого помещения о выплате средств фонда капитального ремонта.

2. Копию документа, удостоверяющего личность собственника жилого помещения.

3. Копию решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятии каждого жилого помещения в многоквартирном доме.

4. Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую право собственности на помещение в многоквартирном доме на дату подачи заявления.

5. Сведения о реквизитах счета, открытого в банке или в иной кредитной организации, на который подлежат перечислению средства фонда капитального ремонта.

От имени собственника могут выступать представители, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами или на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством.

Выплата средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме распределяется пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками помещения.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение 7 рабочих дней с момента поступления документов, рассматривают их и принимают решение о выплате или об отказе в выплате средств фонда капитального ремонта.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения, уведомляет собственника о принятом решении в письменной форме.

В случае принятия решения об отказе в выплате средств фонда капитального ремонта владелец специального счета и (или) региональный оператор уведомляют собственников помещений в многоквартирном доме с указанием причины отказа.

Перечисление денежных средств собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется владельцем специального счета и (или) региональным оператором не позднее шести месяцев со дня подачи документов, на соответствующий счет.

Основаниями для отказа в выплате собственнику помещения в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта являются:

1. Непредставление (представление не в полном объеме) необходимых документов.

2. Выявление (наличие) в представленных документах недостоверных сведений.

3. Наличие у собственника помещения в многоквартирном доме задолженности по уплате взносов в фонд капитального ремонта.

Владелец специализированного счета, региональный оператор, выбранный в установленном законодательством порядке в качестве владельца специального счета, после выплаты средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме в полном объеме обязаны в течение 10 дней закрыть соответствующий счет.

2.4. Обеспечение энерго- и ресурсосбережения при проведении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

Законодательство об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности состоит из Федерального закона № ФЗ-261 от 23.11.2009г. [5], других федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Правовое регулирование в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности основывается на следующих принципах:

1) эффективное и рациональное использование энергетических ресурсов;

2) поддержка и стимулирование энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

3) системность и комплексность проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

4) планирование энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

5) использование энергетических ресурсов с учетом ресурсных, производственно-технологических, экологических и социальных условий.

Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений должны включать в себя:

1) показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении, сооружении;

2) требования к влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям;

3) требования к отдельным элементам, конструкциям зданий, строений, сооружений и к их свойствам, к используемым в зданиях, строениях, сооружениях устройствам и технологиям, а также требования к включаемым в проектную документацию и применяемым при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, так и в процессе их эксплуатации.

Обеспечение энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде.

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации. Класс энергетической эффективности вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указывается в заключении органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома также требованиям энергетической эффективности.

Застройщик обязан разместить на фасаде вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указатель класса его энергетической эффективности. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности многоквартирного дома и при изменении класса энергетической эффективности многоквартирного дома обеспечивать замену этого указателя. Требования к указателю класса энергетической эффективности многоквартирного дома устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

При осуществлении государственного контроля за соответствием многоквартирного дома, которому при вводе в эксплуатацию присвоен класс энергетической эффективности, требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации многоквартирного дома орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяет класс энергетической эффективности многоквартирного дома исходя из текущих значений показателей, используемых для установления соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности, и иной информации о многоквартирном доме. Копия акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса энергетической эффективности многоквартирного дома на момент составления этого акта должна быть направлена в орган местного самоуправления, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению

и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования. В данном перечне мероприятий должно содержаться указание на:

1) необязательность таких мероприятий для проведения их лицами, которым данный перечень мероприятий адресован;

2) возможность проведения этой организацией отдельных мероприятий из числа указанных в данном перечне мероприятий за счет средств, учитываемых при установлении регулируемых цен (тарифов) на ее товары, услуги, а также за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на основании энергосервисного договора (контракта), и прогнозируемую стоимость проведения таких отдельных мероприятий;

3) определяемых на основании общедоступных источников возможных исполнителей мероприятий, указанных в данном перечне мероприятий и не проводимых этой организацией.

Перечень мероприятий должен быть доведен организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов, до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, путем размещения информации в подъездах многоквартирного дома и (или) других помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в

многоквартирном доме, а также иными способами по усмотрению этой организации. Примерная форма перечня таких мероприятий утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Региональные, муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны включать в себя целевые показатели в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (без указания их значений), а также перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые подлежат включению в такие программы и проведение которых возможно с использованием внебюджетных средств, полученных также с применением регулируемых цен (тарифов), и сроки проведения указанных мероприятий.

Региональные, муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны содержать:

1) значения целевых показателей в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, достижение которых обеспечивается в результате реализации соответствующей программы;

2) перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с указанием ожидаемых результатов в натуральном и стоимостном выражении, в том числе экономического эффекта от реализации соответствующей программы, сроки проведения указанных мероприятий;

3) информацию об источниках финансирования мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с указанием отдельно бюджетных (при их наличии) и внебюджетных (при их наличии) источников финансирования указанных мероприятий.

Значения целевых показателей в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны отражать:

1) повышение эффективности использования энергетических ресурсов в жилищном фонде;

2) повышение эффективности использования энергетических ресурсов в системах коммунальной инфраструктуры;

3) сокращение потерь энергетических ресурсов при их передаче, в том числе в системах коммунальной инфраструктуры;

4) повышение уровня оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;

5) увеличение количества случаев использования объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, объектов, относящихся к объектам, имеющим высокий класс энергетической эффективности, и (или) объектов, использующих в качестве источников энергии вторичные энергетические ресурсы и (или) возобновляемые источники энергии;

6) увеличение количества высокоэкономичных в части использования моторного топлива транспортных средств, транспортных средств, относящихся к объектам, имеющим высокий класс энергетической эффективности, а также увеличение количества транспортных средств, в отношении которых проведены мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе по замещению бензина, используемого транспортными средствами в качестве моторного топлива, природным газом с учетом доступности использования природного газа, близости расположения к источникам природного газа и экономической целесообразности такого замещения;

7) сокращение расходов бюджетов на обеспечение энергетическими ресурсами государственных учреждений, муниципальных учреждений, органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также расходов бюджетов на предоставление субсидий организациям коммунального комплекса на приобретение топлива, субсидий гражданам на внесение платы за коммунальные услуги с учетом изменений объема использования энергетических ресурсов в указанных сферах;

8) увеличение объема внебюджетных средств, используемых на финансирование мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Расчет значений целевых показателей в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, достижение которых обеспечивается в результате реализации региональной, муниципальной программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти утверждает примерный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, который может быть использован в целях разработки региональных, муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного контроля за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обязаны информировать население о лицах, ответственных за содержание многоквартирных домов и подвергнутых административному наказанию за нарушение установленных требований к проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, путем размещения информации в средствах массовой информации.

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с внесенными поправками от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – № 237; Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 15. – Ст. 1691.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): принят ГД ФС РФ 21.10.1994 (с изменениями от 05.05.2014 № 99-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 19. – Ст. 2304.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с изменениями от 28.12.2013 № 417-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 14; Российская газета. – 2013. – № 295.
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изменениями от 24.11.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. – № 30. – Ст. 3799.
5. Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 29.12.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. – № 48. – Ст. 5711.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. – № 26. – Ст. 3365.
7. Закон Республики Татарстан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан» (№52-ЗРТ), Принят Государственным Советом Республики Татарстан.
8. Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденных постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 16 мая 2003 года № 31.

9. Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Шестое издание (утв. Главтехуправлением, Госэнергонадзором Минэнерго СССР 05.10.1979) (ред. от 20.06.2003).
10. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной Постановлением Госстроя России от 5 марта 2004 года № 15\1.
11. МДС 81-6.2000 «Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (рекомендовано к применению письмом Госстроя РФ от 12.11.1997 № ВБ-20-254/12).
12. МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ». – М.: ЦНИИОМТП, ФГУП ЦПП, 2007.
13. МДС 12-24.2006 «Устройство обычных, декоративных и гидроизоляционных штукатурных покрытий фасадов зданий». – М.: ЦНИИОМТП, ФГУП ЦПП, 2006.
14. МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ». – М.: ЦНИИОМТП, ФГУП ЦПП, 2006.
15. МДС 12-33-2007 «Кровельные работы». – М.: ЦНИИОМТП, ФГУП ЦПП, 2007.
16. «ГОСТ 2874-82. Вода питьевая. Гигиенические требования и контроль за качеством» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 18.10.1982 № 3989) (ред. от 01.09.1989). - М.: Издательство стандартов, 1993.
17. «ГСНр-2001. Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ. ГСНр-81-05-01-2001» (принят и введен в действие Постановлением Госстроя РФ от 07.05.2001 № 46). – М.: Госстрой России, 2001.
18. ВСН 55-87(р). «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» (утв. Приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 01.07.1987 № 203).
19. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) утвержден приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446).
20. Ведомственные строительные нормы. Положение по техническому обследованию жилых зданий. ВСН 57-88(р) утвержден приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 06.07.1988 № 191).
21. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 № 153). – М.: Госстрой РФ, ГУП ЦПП, 2003.

22. СП 40-102-2000. Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования (одобрен Постановлением Госстроя РФ от 16.08.2000 № 80). – М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2001.
23. СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778). – М., 2011.
24. Строительные нормы и правила 2.04.01 – 85 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (внесены ГПИ Сантехпроект Госстроя СССР.; СНиП 2.04.01-85* является переизданием СНиП 2.04.01-85 с изменением № 1, утвержденным постановлением Госстроя СССР от 28 ноября 1991 г. № 20, и изменением № 2, утвержденным постановлением Минстроя России от 11 июля 1996 г. № 18-46). – М., 1997.
25. Строительные нормы и правила 3.05.01 – 85 «Внутренние санитарно-технические системы» (внесены Минмонтажспецстроем СССР). – М., 1985
26. Строительные нормы и правила 3.05.03 – 85 «Тепловые сети» (внесены Минмонтажспецстроем СССР). – М., 1985.
27. Строительные нормы и правила 3. 05.06 – 85 «Электротехнические устройства» (внесены Минмонтажспецстроем СССР). – М., 1985.
28. Строительные нормы и правила 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» (внесены ЦНИИОМТП Госстроя СССР). – М., 1988
29. Строительные нормы и правила 23-02-03 «Тепловая защита зданий» (приняты и введены в действие с 1 октября 2003 г. постановлением Госстроя России от 26.06.2003 г. № 113). – М., 2004

**"Региональный Центр общественного контроля
в сфере жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан.
Систематический подход и итоги работы"**

Начиная с января 2013 года и на данный момент Региональным центром общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства по Республике Татарстан ведется активная работа с населением, в частности оказание консультационных услуг и помощи гражданам в решении немаловажных вопросов.

Изначально работа велась в составе комиссии по общественному контролю в сфере ЖКХ на базе Общественной палаты Республики Татарстан, как общественное объединение грамотных и заинтересованных граждан.

Кроме того нашими юристами оказывается безвозмездная поддержка в решении обращенных жалоб и претензий на Управляющие организации, а также сопровождение дел в суде.

В июле 2014 года создана организация Некоммерческое партнерство «Региональный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан».

Исходя, из необходимости создания в Республике Татарстан Регионального Центра общественного контроля в октябре 2014 года при поддержке Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики нам было выделено финансирование в виде субсидирования из бюджета Республики Татарстан на выполнение функциональных обязанностей.

Нами также разрабатываются предложения в части внесений на рассмотрение органам власти изменений в Жилищный кодекс, и некоторые

Ведется большая работа по заключению соглашений с муниципальными образованиями Республики Татарстан, в целях плотной работы с населением, а также подписание соглашений с ведомствами Республики Татарстан.

Также планируется провести объединение всех НКО и общественных объединений, которые как-либо оказывают поддержку в помощь гражданам в решении проблем ЖКХ по Республике Татарстан.

Цель: Создание комфортных, цивилизованных условий проживания для собственников жилых помещений, управляемых Управляющими компаниями, Товариществами собственников жилья и Жилищно-строительными кооперативами, содействие открытым, профессиональным методам управления жилым фондом.

Задачи:

- 1) повышение прозрачности в части предоставления жилищно-коммунальных услуг населению и оплаты за произведенные работы и услуги;
- 2) организация конструктивного взаимодействия собственников жилья, региональных общественных некоммерческих организаций, организаций коммунального комплекса, федеральных органов власти, органов власти Республики Татарстан;
- 3) формирование в обществе конструктивного и ответственного отношения к вопросам предоставления и потребления ЖКУ;
- 4) нормативно-методическое сопровождение населения и общественных организаций по вопросам ЖКХ;
- 5) мониторинг качества предоставляемых гражданам жилищно-коммунальных услуг;
- 6) повышения квалификации членов ревизионных комиссий ТСЖ и ЖСК, старших по домам профессионализацию деятельности управляющих домами (председателей), бухгалтеров и ревизоров, через развитие системы самоуправления собственников жилья;
- 7) оказание консалтинговых услуг, проведение ревизий финансово-хозяйственной деятельности проблемных ТСЖ и ЖСК г. Казани, а также разрешение правовых, психологических, управленческих конфликтов в ходе проведения данных проверок.

Основные функциональные направления:

- 1) Горячая линия;
- 2) Прием граждан и оказание им консультационных услуг;
- 3) Юридические консультации гражданам по проблемам Жилищно-коммунального сектора;
- 4) Проведение обучающих семинаров по Казани и Республике Татарстан в целом;
- 5) Проведение круглых столов;
- 6) Ежеквартальное проведение опроса среди населения по вопросу роста платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- 7) Разработка методических рекомендаций.

**ПЛАНИРОВАНИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ (ПРОВЕДЕНИЕ)
И КОНТРОЛЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
В РЕГИОНЕ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)**

Учебное пособие

Составители:

*Романова Анна Ильинична, Афанасьева Альбина Назиповна,
Галлямов Айрат Азатович, Застела Михаил Юрьевич*

Корректурa составителей

Подписано в печать 03.02.2015.

Бумага офсетная. Гарнитура "Таймс". Формат 60х84¹/₁₆.

Усл.печ.л. 5,0. Уч.-изд.л. 5,25. Печать ризографическая.

Тираж 500 экз. Заказ 02/05.

Издательство ООО «Новое знание»

420029, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10, помещение 6.

Отпечатано с готового оригинал-макета
на полиграфическом участке ООО "Новое знание"
г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10.

ISBN 978-5-906668-46-2

