

Фонд содействия
Пермскому собственникам жилья

Капитальный ремонт в многоквартирных домах в помощь собственникам помещений

по материалам решения Пермской городской Думы
от 25 марта 2008 г. №74

"Об утверждении Порядка предоставления из бюджета
города Финансовой поддержки на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирных домах"

Издание осуществлено в рамках реализации ведомственной целевой
программы «Создание условий для управления многоквартирными домами в
городе Перми на 2007-2009 годы»

Пермь 2008

Действия

собственников помещений по организации и проведению работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме

На общем собрании собственников помещений выбирается один из двух способов управления домом:

- товарищество собственников жилья либо жилищный (жилищно-строительный) кооператив
- управляющая организация

- Производится регистрация ТСЖ или заключение договора управления (в случае выбора управляющей организации)

ТСЖ или Управляющая организация принимает дом в управление дом в управление (ТСЖ) в соответствии с Порядком передачи многоквартирных домов в управление (Постановление администрации города Перми № 1320 от 28.07.2006 г.)

На общем собрании собственников помещений принимаются решения о проведении капитального ремонта, об утверждении размера общих расходов на капитальный ремонт, о принятии обязательств по финансированию капитального ремонта за счет собственных (заемных) средств в размере не менее 5% общей стоимости работ

Составляется заявка на получение финансовой поддержки со стороны бюджета

Осуществляются работы по капитальному ремонту и контроль за качеством их выполнения со стороны собственников

Консультирование

- по выбору способа управления,
- по порядку организации и проведения общего собрания собственников помещений,
- по подготовке документов

- Отделы ЖКХ администрации районов города
- Управление ЖКХ администрации города Перми
- Пермский Фонд содействия ТСЖ

Используемые термины

Финансовая поддержка на капитальный ремонт - безвозмездное и безвозвратное предоставление средств бюджета города Перми (в том числе за счет средств софинансирования, передаваемых в бюджет города из регионального и федерального бюджетов) на условиях долевого финансирования расходов собственников помещений в многоквартирных домах при осуществлении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Капитальный ремонт - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Заявитель на получение финансовой поддержки на капитальный ремонт:

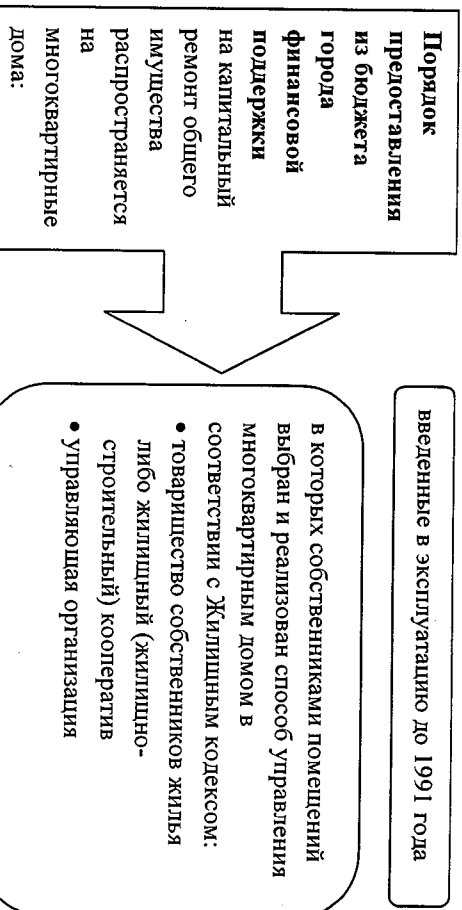
- товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив),

- управляющая организация (если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье).

Конкурсная комиссия - комиссия по конкурсному распределению средств бюджета города, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на капитальный ремонт. Состав конкурсной комиссии утверждает глава администрации города.

Муниципальное учреждение "Технический надзор за капитальным ремонтом" (Технадзор) - организация, уполномоченная осуществлять технический надзор за капитальным ремонтом многоквартирных домов.

Типульный список - реестр жилых домов с указанием адресов, видов, объемов работ по капитальному ремонту и их сметной стоимости, сформированной на основе разработанной, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной (сметной) документации.



Финансовая поддержка предоставляется при выполнении следующих работ по капитальному ремонту:

- изготовление проектно-сметной (сметной) документации и проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации;
- ремонтно-строительные работы по замене, восстановлению или замене конструктивных элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов);
- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости - ремонт лифтовых шахт;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- ремонт кровли;
- утепление и ремонт фасада, ремонт отмстки;
- авторский надзор;
- технический надзор.

Условия принятия заявки о предоставлении финансовой поддержки со стороны бюджета к рассмотрению:

1 **истечение сроков** минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с ВСН 58-88

либо (при неистечении таких сроков) **имеется заключение** специализированной организации (по результатам обследования) о **необходимости** проведения капитального ремонта

2 **принятие** собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта за счет **собственных (заемных) средств не менее 5% общей стоимости работ по капитальному ремонту**

3 **наличие проектно-сметной документации при планировании работ** по замене систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), восстановлению несущих и ограждающих конструкций, ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах, ремонту кровли, утеплению и ремонту фасада, ремонту отмостки, модернизации лифтов

4 **предоставление проектно-сметной документации в полном объеме, разработанной специализированной организацией,** имеющей лицензию на выполнение таких работ, с учетом данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома, и в соответствии с Постановлением Госстроя Российской Федерации от 05.03.2004 № 15/1, Постановлением администрации города Перми от 22.02.2008 № 127

... если доля внебюджетного финансирования за счет собственных (заемных) средств собственников помещений в общей стоимости капитального ремонта **не менее 5%**

... если **платежная дисциплина** собственников помещений в многоквартирном доме: уровень собираемости платежей собственников помещений за последние шесть месяцев по оплате жилого помещения и коммунальных услуг составляет **более 85%**

Размер финансовой поддержки устанавливается **дифференцированно** в зависимости от типа многоквартирного жилого дома и предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на 1 кв.м общей площади помещений

Финансовая поддержка собственникам помещений за счет средств бюджета города на проведение капитального ремонта предоставляется **только один раз**

Организацию проведения обследования дома с целью определения необходимости проведения капитального ремонта, разработку проектно-сметной документации осуществляют **собственники помещений самостоятельно**

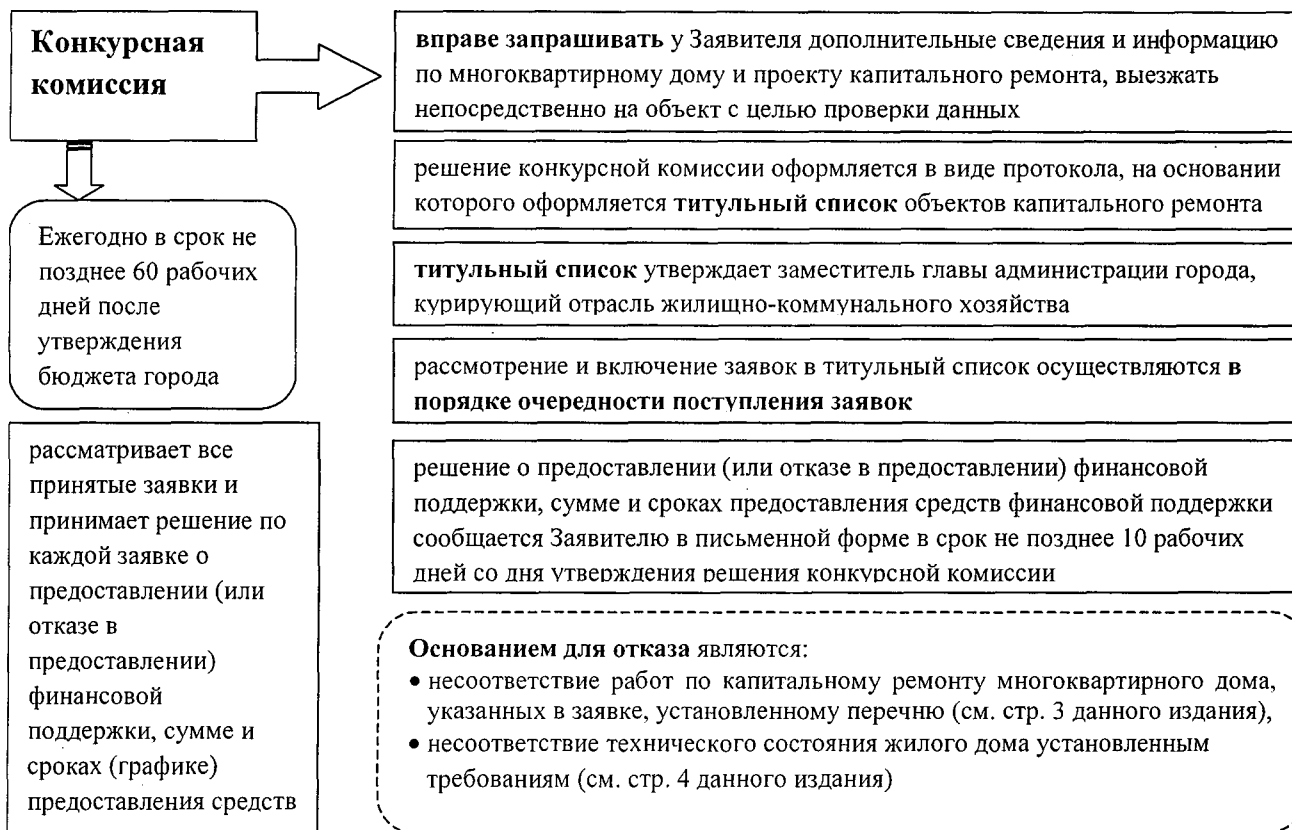
Предоставление финансовой поддержки **прекращается в случаях:**

- нецелевого использования Заявителем предоставленных денежных средств финансовой поддержки,
- неиспользования Заявителем предоставленных денежных средств финансовой поддержки в установленные сроки,
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Заявителем обязательств, предусмотренных договором о долевым финансировании

Порядок подачи и рассмотрения заявок на предоставление финансовой поддержки (1)



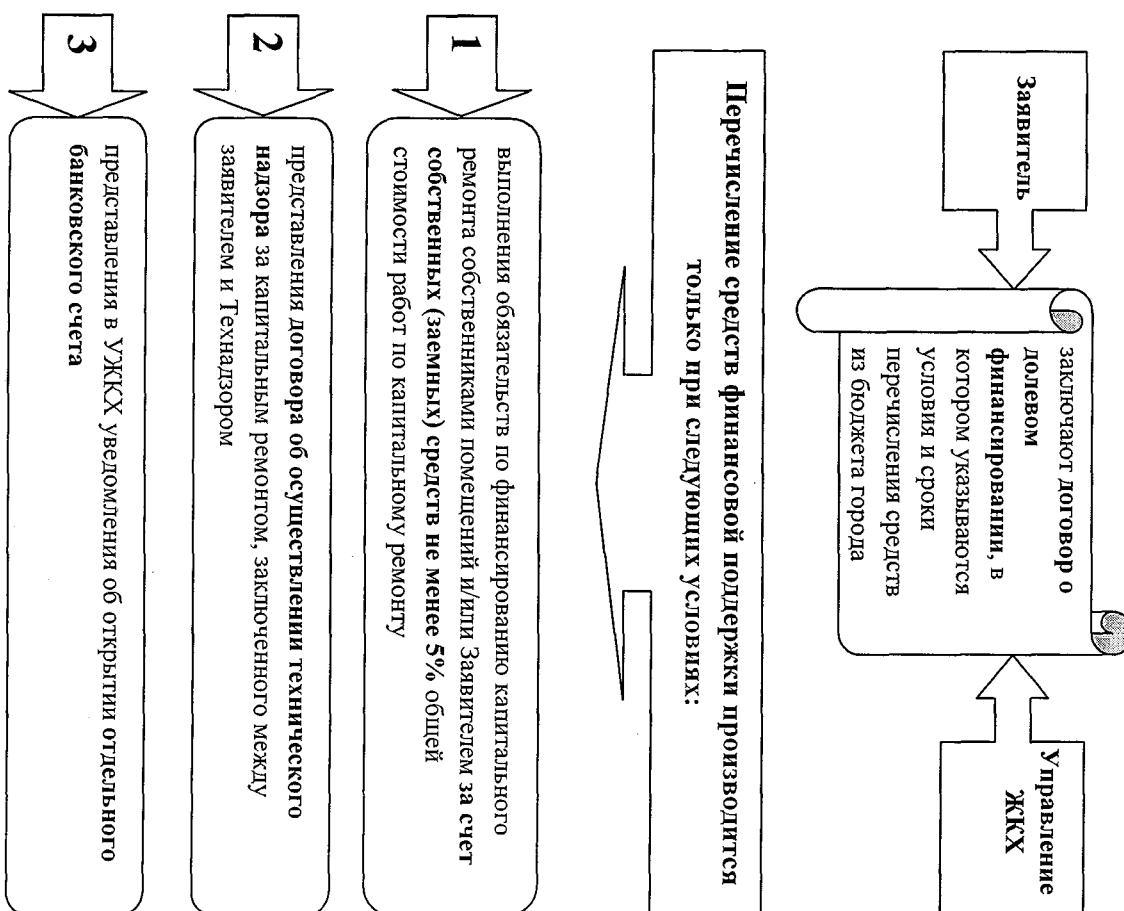
Порядок подачи и рассмотрения заявок на предоставление финансовой поддержки (2)



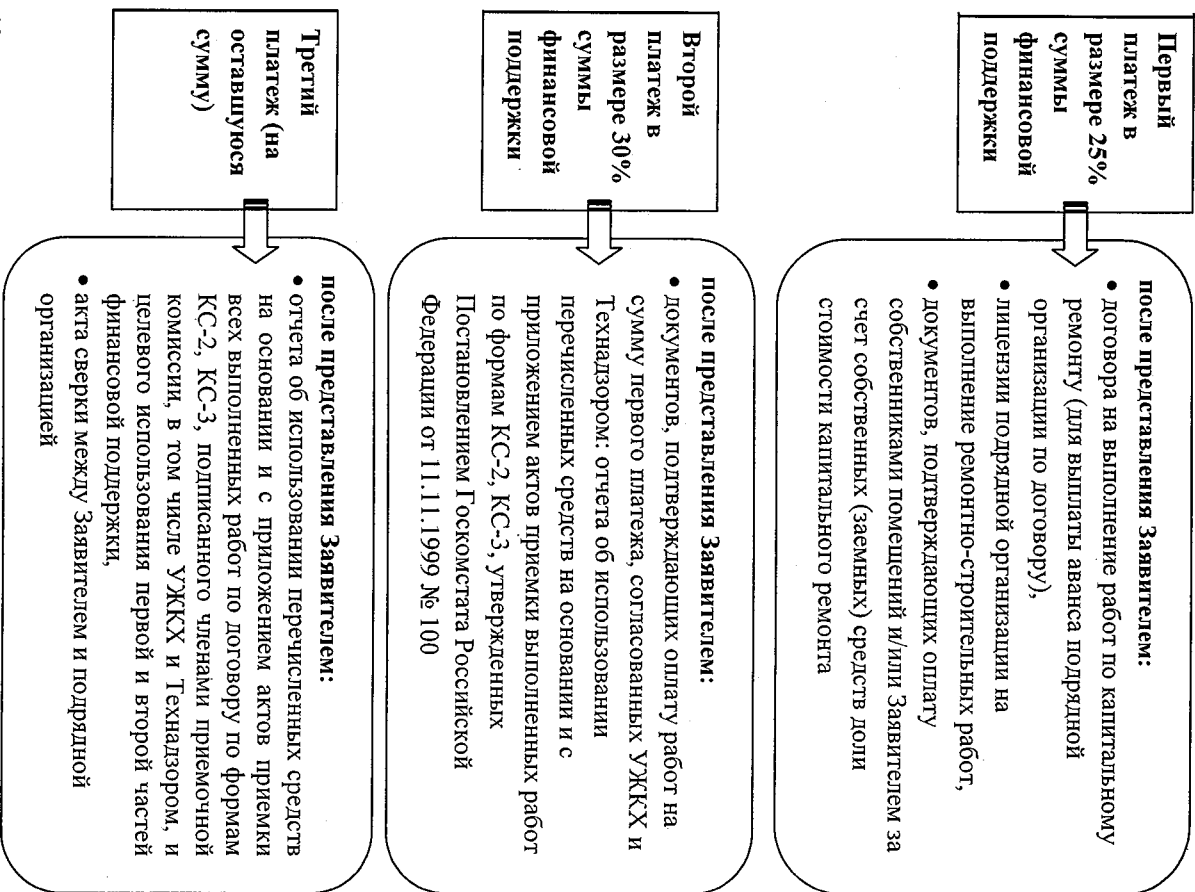
Порядок подачи и рассмотрения заявок на предоставление финансовой поддержки (3)



Порядок и условия перечисления Заявителю средств финансовой поддержки на капитальный ремонт



**Порядок перечисления средств финансовой поддержки
осуществляет УЖКХ на отдельный банковский счет Заявителя на
основании утвержденного титульного списка объектов**



**Из Методики расчета размера участка в финансировании
капитального ремонта**

Общая площадь помещений в многоквартирном доме рассчитывается по данным технических паспортов помещений как сумма общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений):

$$SUM_{So} = SUM_{Жкв} + SUM_{Snп}, \text{ где}$$

$SUM_{Жкв}$ - сумма общих площадей всех жилых помещений в многоквартирном доме, m^2 ,

$SUM_{Snп}$ - сумма общих площадей всех нежилых помещений в многоквартирном доме, m^2 .

Удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт рассчитываются как

$$Z_{уд} = Co / So, \text{ где}$$

$Z_{уд}$ - удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт, руб./ m^2 ,

Co - общая стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, руб.,

So - общая площадь помещений в многоквартирном доме, m^2 .

Затраты на капитальный ремонт собственника (собственников) каждого жилого и нежилого помещения независимо от формы собственности рассчитываются как произведение удельных затрат на общую площадь помещения собственника:

$$Zc = Z_{уд} \times Sn, \text{ где}$$

Zc - сумма затрат на капитальный ремонт, приходящаяся на собственника (собственников) помещения в многоквартирном доме, руб.,

Sn - общая площадь помещения собственника (собственников), m^2 .

Результаты расчета по каждому собственнику оформляются в виде таблицы (см. на стр. 14).

Сумма финансовой поддержки определяется по формуле:

$$C_{Фп} = C_{Фп} \times So \times Cп / 100\%, \text{ где}$$

$C_{Фп}$ - сумма финансовой поддержки собственников помещений,

$C_{Фп}$ - предельная стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах в зависимости от типа жилого дома в соответствии с действующим законодательством на соответствующий финансовый год,

So - общая площадь помещений в многоквартирном доме, m^2 ,

$Cп$ - размер финансовой поддержки на капитальный ремонт, в процентах.

Пример расчета

Общая площадь помещений в многоквартирном доме:

$$SUMSo = SUMSKв + SUMSHп = 4270 \text{ м}^2, \text{ где}$$

сумма общих площадей всех жилых помещений в многоквартирном доме
 $SUMSKв = 3950 \text{ м}^2$,

сумма общих площадей всех нежилых помещений в многоквартирном доме
 $SUMSHп = 320 \text{ м}^2$.

Удельные затраты собственников помещений:

$$Зуд = Co / So = 5422900,00 / 4270 = 1270,00 \text{ руб./м}^2, \text{ где}$$

общая стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (например, в результате составления собственниками сметы) $Co = 5422900,00 \text{ руб.}$,
 общая площадь помещений в многоквартирном доме $So = 4270 \text{ м}^2$.

Общие затраты на капитальный ремонт собственника (собственников) конкретного жилого и нежилого помещения (на примере собственника квартиры общей площадью 34,7 м²) составят:

$$Зс = Зуд \times Sn = 1270,00 \times 34,7 = 44069,00 \text{ руб.}, \text{ где}$$

Зс - сумма затрат на капитальный ремонт, приходящаяся на конкретного собственника помещения в многоквартирном доме, руб.,
 Sn - общая площадь конкретного помещения собственника, м².

Сумма финансовой поддержки определяется по формуле:

$$Сфп = Спр \times So \times Sn / 100\% = 1150,00 \times 4270 \times 95 / 100 = 4664975,00 \text{ руб.},$$

где

Сфп - сумма финансовой поддержки собственников помещений,

Спр = 1150,00 руб. (например, предельная стоимость конкретного вида работ по данному дому) - предельная стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в расчете на 1 м² общей площади в зависимости от типа жилого дома в соответствии с действующим законодательством на соответствующий финансовый год,
 So = 4270 - общая площадь помещений в многоквартирном доме, м²,

Sn = 95 (=100-5, если жители приняли решение о финансировании со своей стороны в размере 5% от предельной стоимости, без учета размера расходов сверх предельной стоимости) - размер финансовой поддержки на капитальный ремонт, в процентах.

Таким образом, *реальные единовременные затраты собственника* (на примере собственника квартиры общей площадью 34,7 м²) составят:

$$(Co - Сфп) / So \times 34,7 = (5422900,00 - 4664975,00) / 4270 \times 34,7 = 6159,25 \text{ руб.}$$

Форма предоставления расчета размера участия собственников (образец)

Расчет размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме

| Вид и № помещения | Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица, субъекта Российской Федерации, муниципального образования) | Общая площадь помещения, м ² , № свидетельства о праве собственности | Размер участия в общих расходах на капитальный ремонт собственников помещений (без учета финансовой поддержки на капитальный ремонт), руб. |
|--|--|---|--|
| Квартира № 1 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| ... | | | |
| Нежилое помещение | | | |
| Итого общая площадь помещений в доме (So): | | | Итого общие расходы на капитальный ремонт - Co: |

к Порядку предоставления из бюджета города финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах
 Форма заявления на получение финансовой поддержки

Начальнику УЖКХ города Перми _____
 Наименование организации (Заявителя) _____
 Адрес _____
 Телефон _____

Заявка на получение финансовой поддержки

Прошу рассмотреть возможность предоставления бюджетных средств в сумме _____ (сумма цифрами и прописью) для проведения капитального ремонта следующих объектов:

| № | Адрес объекта | Виды работ | Сметная стоимость работ |
|---|---------------|------------|-------------------------|
| | | | |
| | Итого | | |

Гарантирую целевое использование средств, выделенных на капитальный ремонт указанных объектов, до " __ " _____ 200_ г.

Приложение: документы в соответствии с приложением № 3 к Порядку предоставления из бюджета города финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Руководитель _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

" __ " _____ 200_ г.

Документы, необходимые для подачи заявки на предоставление финансовой поддержки по капитальному ремонту многоквартирного дома

| | |
|--|--|
| Документы, подтверждающие выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом. Документы, указанные в настоящем пункте, представляются в письменном виде без исправлений. | <ul style="list-style-type: none"> • протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, • договор управления с собственниками помещений в многоквартирном доме для управляющей организации, • свидетельство о регистрации юридического лица, • соглашение о передаче дома в управление для товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов. |
| Заверенная заявителем копия протокола (выписка из протокола, заверенная председателем собрания) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с порядком, установленным ст. 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, содержащего решения по следующим вопросам: | <ul style="list-style-type: none"> • о проведении капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирном доме с указанием конкретных объектов общего имущества и видов работ по их капитальному ремонту (решение должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме), • об утверждении размера (суммы) общих расходов на капитальный ремонт (включая расходы на разработку проектно-сметной (сметной) документации, проведение экспертиз проекта, авторский надзор, технический надзор, согласование проекта) и размера участия каждого собственника помещения (без учета финансовой поддержки). |
| Результаты голосования | по каждому из вопросов, перечисленных в предыдущем пункте. |
| Проектно-сметная документация на капитальный ремонт | документация, выполненная специализированной организацией. |

| | |
|---|---|
| <p>Заключение специализированной организации о необходимости проведения капитального ремонта</p> | <p>в случае неистечения сроков минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов здания и(или) внутренних инженерных систем в соответствии с Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (ВСН 58-88 (р)).</p> |
| <p>Заверенная копия лицензии специализированной организации</p> | <p>на выполняемые виды работ, (в случае если наличие лицензии на осуществление соответствующей деятельности предусмотрено действующим законодательством).</p> |
| <p>Расчет суммы запрашиваемой финансовой поддержки на капитальный ремонт</p> | <p>в соответствии с Методикой расчета размера участия в финансировании капитального ремонта.</p> |
| <p>Сведения о поступлении платы за жилье (и нежилье) помещения и коммунальные услуги</p> | <p>уровень собираемости платежей собственников помещений - не менее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления на предоставление финансовой поддержки, размер задолженности.</p> |
| <p>Справка из Государственной налоговой инспекции об отсутствии у Заявителя задолженности по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды</p> | <p>за последний завершённый отчетный период в размере свыше 25% валюты баланса претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.</p> |