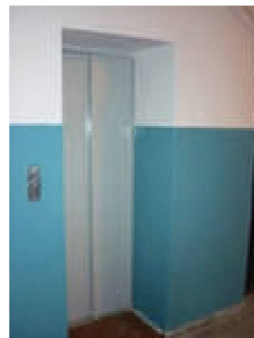
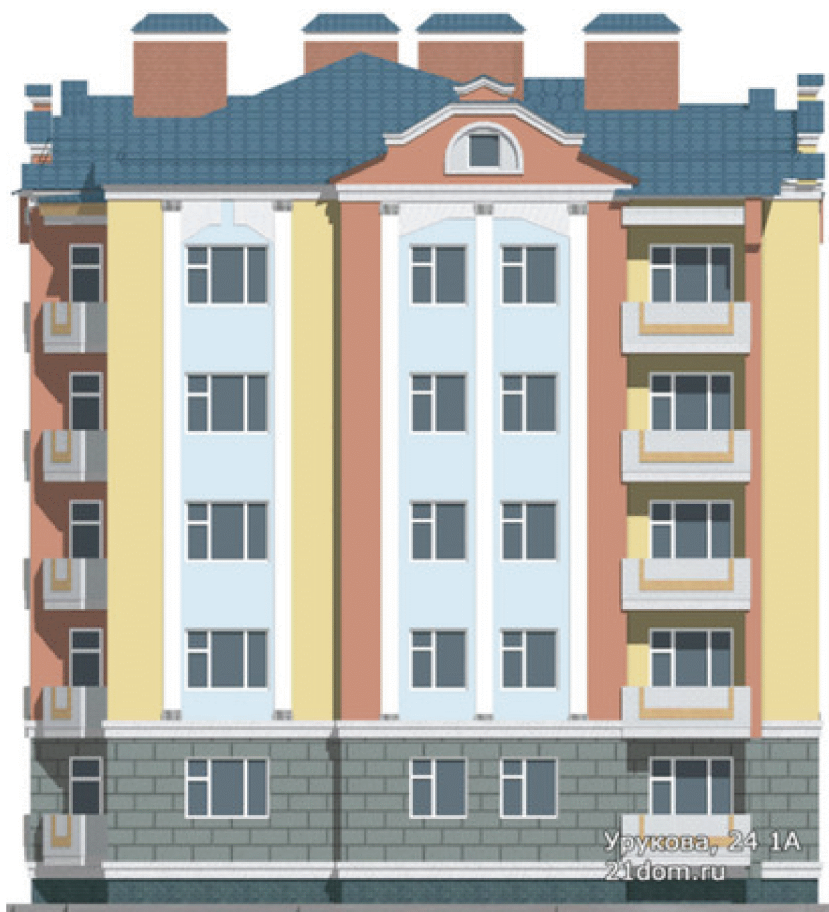


Как попасть в федеральную программу капитального ремонта в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»



В 2008 году Новокузнецк получил денежные средства в размере 357 270 000,00 руб. на капитальный ремонт 234 домов.

Программа осуществляется на условиях софинансирования, в том числе:

Из Фонда- 205 510 000,00 руб,

Из регионального бюджета – 20 000 000,00 руб,

Из местного бюджета - 113 895 000,00 руб,

Из средств собственников жилья – 17 865 000,00 руб.

В 2009 году Новокузнецк получил денежные средства в размере 529 751 000,00 руб. на капитальный ремонт 233 домов.

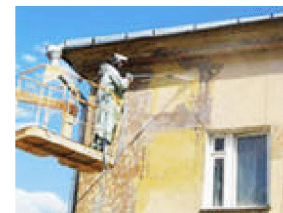
Программа осуществляется на условиях софинансирования, в том числе:

Из Фонда- 452 937 000,00 руб,

Из регионального бюджета – 20 000 000,00 руб,

Из местного бюджета - 30 326 000,00 руб,

Из средств собственников жилья – 26 488 000,00 тыс. руб.



В 2010 году Новокузнецк получил денежные средства в размере 202 457 000,00 руб. на капитальный ремонт 78 домов.

Программа осуществляется на условиях софинансирования, в том числе:

Из Фонда- 173 303 000,00 руб,

Из регионального бюджета – 13 253 000,00 руб,

Из местного бюджета - 5 763 000,00 руб,

Из средств собственников жилья – 10 138 000,00 руб.

В 2011 году Новокузнецк получил денежные средства в размере 100 145 284,00 руб. на капитальный ремонт 36 домов.

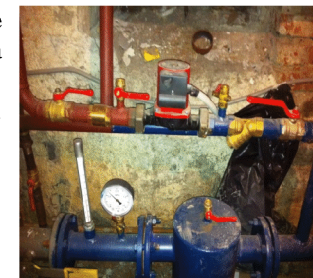
Программа осуществляется на условиях софинансирования, в том числе:

Из Фонда- 60 490 507,00 руб,

Из регионального бюджета – 22 371 100,00 руб,

Из местного бюджета - 9 577 110,00 руб,

Из средств собственников жилья – 7 736 566,98 руб.





В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», во исполнение Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007г. «О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального

хозяйства», Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 01.04.2011 г. №138 «Об утверждении Положения об условиях включения многоквартирных домов в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов» утверждены критерии отбора МКД.

ОЦЕНОЧНЫЙ ЛИСТ

Адрес _____

Наименование УК, ТСЖ, ЖСК _____

Дата заявки _____ г. № _____

№ п/п	Наименование критерия	Количество баллов	Отметка о соответствии критерию	Оценка
1	2	3	4	5
Технические критерии				
1	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома с момента ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта			
	более 50 лет	8		
	от 30 до 50 лет	4		
	от 20 до 30 лет	2		
2	Техническое состояние многоквартирного дома			
	износ свыше 40 процентов	3		
	износ менее 40 процентов	1		
3	Комплексность планируемого капитального ремонта			
	планируется проведение всех видов работ, предусмотренных Федеральным законом (при условии объективной потребности в их проведении)	3		
	планируется проведение не всех видов работ, предусмотренных Федеральным законом	1		
4	Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате проведения капитального ремонта			
	повышение энергоэффективности за счет выполнения теплоизоляции ограждающих конструкций и внедрения ресурсосберегающих технологий	5		
	внедрение энергосберегающих технологий без выполнения теплоизоляции ограждающих конструкций	3		
	восстановление проектных эксплуатационных характеристик	1		
Итого по техническим критериям				
Организационные критерии				
5	Уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления домом			
	товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив) создано и осуществляет свою деятельность более одного года до даты подачи обращения	5		
	товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив) создано и осуществляет свою деятельность менее одного года до даты подачи обращения	3		
	многоквартирный дом находится в управлении выбранной собственниками управляющей организации	1		

6	Уровень поддержки собственниками решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевым финансировании			
	за проведение капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансирования проголосовали собственники помещений, обладающие более 90 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений	5		
	за проведение капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансирования проголосовали собственники помещений, обладающие более 80, но менее 90 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений	3		
	за проведение капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансирования проголосовали собственники помещений, обладающие более 2/3, но менее 80 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений	1		
7	Степень готовности дома к капитальному ремонту			
	представлены проектная документация, смета расходов, график проведения работ	3		
	представлена только предварительная смета расходов	1		
Итого по организационным критериям				
Финансовые критерии				
8	Доля финансирования расходов собственниками жилых помещений в общей стоимости капитального ремонта			
	более 10 процентов	3		
	от 5 до 10 процентов	1		
9	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилищно-коммунальные услуги (среднемесячный за 6 месяцев до даты подачи заявки)			
	более 95 процентов	5		
	от 90 до 95 процентов	3		
	менее 90 процентов	1		
Итого по финансовым критериям				
Итого по оценочному листу				

Паспорт дома

1. Выписку из паспорта или справку о проценте износа дома (указан в паспорте дома или оформляется в бюро технической инвентаризации (БТИ)).

Многие управляющие компании и ТСЖ экономят на этой статье расходов и не обновляют документ. В результате, когда технический паспорт может потребоваться, его смогли предоставить далеко не все. Поэтому в программу вошли дома с меньшим, но подтвержденным процентом износа, а те, где ситуация с состоянием инженерных сетей и конструкций дома сложнее, были отсеяны. В тех домах, где жители планируют побороться за право участия в федеральной адресной программе капитального ремонта в план работ на год, который предстоит выполнить управляющей (обслуживающей) организации надо обязательно включить обновление техпаспорта дома и расходы заложить в смету.



2. Электронный паспорт МКД.

До проведения капитального ремонта требуется составление технического паспорта МКД в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению технического паспорта многоквартирного дома, утвержденными Фондом по согласованию с Минрегионом России 14 февраля 2011 года, энергетические параметры которого формируются по данным экспресс-обследования дома. Соответствие выполненных работ по капитальному ремонту МКД требованиям энергетической эффективности определяется по результатам проведения энергетического обследования в соответствии с Методическими рекомендациями, после чего составляется отчет и энергетический паспорт МКД. Форма энергетического паспорта прилагается к Методическим рекомендациям (приложение Б). Со всеми этими документами Вы можете ознакомиться на официальном интернет-сайте Фонда <http://www.fondgkh.ru/> в разделе «Как получить финансирование».

Форма управления



3. Протокол и решение общего собрания о выбранном способе управления МКД.

ТСЖ, как наиболее эффективная форма жилищного самоуправления, имеет преимущество перед теми домами, которые выбрали себе «управляющую компанию».

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА

проведения общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:
г. Новокузнецк, ул. _____

город Новокузнецк

«__» _____ 20__ г.

Общая площадь дома – _____ м2

Площадь жилых и нежилых помещений - _____ м2,

Собрание проводилось в форме заочного голосования в соответствии со ст.45 ЖК РФ

Инициатор проведения общего собрания:

(фамилия, и.о. гражданина) или наименование юридического лица с указанием документа на право собственности на помещение в доме, для которого избирается способ управления)

Присутствуют: собственники помещений

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в собственности города (района) _____,
(Ф.И.О.)

Доверенность выдана или распорядительный документ на участие в собрании, _____% от общей площади дома (_____ м2)

Уведомления о заочном голосовании вручены собственникам «__» _____ 20__ г.

Всего выдано уведомлений о заочном голосовании _____% от площади жилых и нежилых помещений дома (_____ м2)

Заочное голосование окончено «__» _____ 20__ г.

Всего на собрании по данному дому представлено _____% голосов от площади жилых и нежилых помещений дома (_____ м2). Количество собранных решений собственников (бюллетеней для голосования) – _____ шт.

Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования правомочно принимать решения по поставленным в повестку дня вопросам.

1. Всего на собрании по данному дому представлено _____% голосов от площади жилых и нежилых помещений дома (_____ м2).

Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования правомочно принимать решения по поставленным в повестку дня вопросам.

2. Повестка дня:

2.1. Избрание членов счетной комиссии, наделение их правом подписания протокола.

2.2. Выбор способа управления многоквартирным домом (непосредственное управление, управление ТСЖ, управление управляющей компанией)

2.3. Выбор управляющей организации.

2.4. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Порядок уведомления о принятых общим собранием собственников решениях.

2.6. Способ направления собственникам сообщения о проведении общего собрания собственников

2.7. Определение доступного для всех собственников помещения, в котором будут размещаться для всеобщего ознакомления протоколы общего собрания собственников

2.8. Место (адрес) хранения протоколов общего собрания собственников

2.9. Порядок оформления решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

3. На основании решений собственников (бюллетеней для голосования), которые являются неотъемлемой частью настоящего протокола, в соответствии с повесткой дня, приняты следующие решения:

3.1. Избрать счетную комиссию в составе _____ человек в следующем составе и наделить их правом подписания протокола:

«За» - _____% голосов (_____ м2)

«Против» - _____% голосов (_____ м2)

«Воздержались» - _____% голосов (_____ м2)

3.2. Выбран способ управления многоквартирным домом – _____.

3.3. Выбрана управляющая организация _____.

«За» - _____% голосов (_____ м2)

«Против» - _____% голосов (_____ м2)

«Воздержались» - _____% голосов (_____ м2)

3.4. Определен срок и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений – ежегодно, в течение февраля

«За» - _____% голосов (_____ м2)

«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

3.5. Определен порядок уведомления о принятых общим собранием собственников помещений решениях – размещение соответствующего протокола не позднее, чем через 10 дней со дня принятия этих решений на первом этаже каждого подъезда дома

«За» - ___% голосов(_____м2)
«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

3.6. Определен способ направления собственникам сообщения о проведении общего собрания собственников помещений – размещение сообщения о проведении общего собрания на первом этаже каждого подъезда

«За» - ___% голосов(_____м2)
«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

3.7. Определено помещение, в котором будут размещаться для всеобщего ознакомления протоколы общего собрания собственников помещений – первый этаж каждого подъезда, пункт охраны общественного порядка.

«За» - ___% голосов(_____м2)
«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

3.8. Определено место (адрес) хранения протоколов общего собрания – _____

«За» - ___% голосов(_____м2)
«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

3.9. Определен порядок оформления решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – оформляются протоколами с указанием места и формы проведения общего собрания, повестки дня, количества участвующих собственников или их представителей, итогов и результатов голосования

«За» - ___% голосов(_____м2)
«Против» - ___% голосов(_____м2)
«Воздержались» - ___% голосов(_____м2)

Подписи:

Члены счетной комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Общее собрание

4. Протокол и решение общего собрания об участии в адресной программе.

Для того чтобы не пришлось в последний момент судорожно искать деньги для финансирования долевого участия собственников, лучше заранее провести собрание, где стоит принять решение о введении в платежи статьи «капитальный ремонт» и начинать копить деньги заранее.



ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА № _____

проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме голосования расположенном по адресу: г. Новокузнецк _____
г. Новокузнецк «__» _____ 20__

Инициатор собрания : _____

Общая площадь многоквартирного жилого дома (с учетом мест общего пользования: крыш, подвалов, лестниц, чердаков, лифтов и пр.) _____ кв.м.

Общая площадь жилых и не жилых помещений собственников многоквартирного жилого дома _____ кв.м.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома _____ кв.м.

Присутствуют собственники помещений общей площадью _____ кв.м.

что составляет _____% площади помещений многоквартирного дома.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Procedural questions – election of the chairman and secretary of the meeting and the order of the meeting protocol.
2. On participation in the regional (municipal) address program for capital repair of MCED municipal education «Novokuznetsk».
3. On capital repair of intrahousehold engineering systems of electricity, heat, water supply, drainage, in particular with the installation of meters of resource consumption and control nodes; repair or replacement of lift equipment, repair of lift shafts; repair of roofs; repair of subterranean rooms, related to the common property of the multi-apartment house; insulation and repair of facades, confirmation of the volume of work and its cost according to the estimate calculation.
4. On confirmation of the estimate of capital repair within the regional (municipal) address program for capital repair of MCED municipal education «Novokuznetsk».
5. On the share financing of the repair of intrahousehold engineering systems of electricity, heat, water supply, drainage, in particular with the installation of meters of resource consumption and control nodes; repair or replacement of lift equipment, repair of lift shafts; repair of roofs; repair of subterranean rooms, related to the common property of the multi-apartment house; insulation and repair of facades of the indicated house by the introduction of 5% of the cost of the repair.
6. On the appeal to the administration of the city of Novokuznetsk with a request to include in the address program of capital repair of MCED by _____.

1. Procedural questions: election of the chairman and secretary of the meeting and the order of the meeting protocol.

Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя и секретаря собрания.

Председатель собрания – _____

Секретарь собрания – _____

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Председатель – _____
За – _____% Против – _____% Воздержались – _____%

Секретарь _____
За – _____% Против – _____% Воздержались – _____%

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Председателем собрания избран(а) – _____,

Секретарем собрания избран(а) – _____.

Слушали представителя _____ о предложении подписания протокола председателем и секретарем собрания, а так же всеми участвующими в собрании собственниками помещений указанного дома, путем подписания реестра собственников помещений данного дома, являющегося неотъемлемой частью настоящего протокола (Приложение №1).

Вопрос поставлен на голосование.
ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: подписать протокол всеми участвующими в собрании собственниками помещений указанного дома, путем подписания реестра собственников помещений данного дома, являющегося неотъемлемой частью настоящего протокола (Приложение №1)

2. Об участии в региональной (муниципальной) адресной программе по капитальному ремонту МКД муниципального образования «город Новокузнецк».

Поступило предложение для голосования: участвовать в региональной (адресной) программе по капитальному ремонту многоквартирных домов муниципального образования «город Новокузнецк».

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: участвовать в региональной (адресной) программе по капитальному ремонту многоквартирных домов муниципального образования «город Новокузнецк».

3. О капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления ; ремонте или замене лифтового оборудования, ремонте лифтовых шахт; ремонте крыши; ремонте подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирного дома; утеплении и ремонте фасада, утверждении объемов работ и их стоимости согласно сметного расчета.

Слушали _____, который(ая) предложил(а) _____ по адресу ул _____

и утвердить объем работ и их стоимость согласно сметного расчета на сумму _____ руб.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: решили отремонтировать _____ по адресу ул _____

и утвердить объем работ и их стоимость согласно сметного расчета, произвести следующие виды работ:
_____ на сумму _____ руб
_____ на сумму _____ руб

4. Об утверждении сметы капитального ремонта в рамках региональной (муниципальной) адресной программы по капитальному ремонту МКД муниципального образования «город Новокузнецк» .

Выступил(а) _____ – который(ая) предложил(а) утвердить смету на капитальный ремонт _____ на сумму _____ рублей.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердить смету на капитальный ремонт _____ на сумму _____ рублей .

5. О долевом финансировании ремонта внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления ; ремонте или замене лифтового оборудования, ремонте лифтовых шахт; ремонте крыши; ремонте подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирного дома; утеплении и ремонте фасада указанного дома путем внесения 5% от стоимости ремонта.

Слушали _____ который(ая) предложил(а) участвовать в долевом финансировании по адресу ул _____ путем внесения 5% от стоимости ремонта _____, что

составляет _____ руб

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: участвовать в долевом финансировании ремонта _____ по адресу _____, путем внесения 5% от стоимости ремонта _____, что составляет _____ руб.

6. Об обращении в администрацию города Новокузнецка с просьбой внести в адресную программу капитального ремонта.

Выступила _____ – которая предложила обратиться в администрацию города Новокузнецка с просьбой внести в адресную программу на капитальный ремонт МКД по адресу _____.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
За – _____ % Против – _____ % Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: обратиться в администрацию города Новокузнецка с просьбой внести в адресную программу МКД по адресу _____.

Председатель собрания _____ / _____ /

Секретарь собрания _____ / _____ /

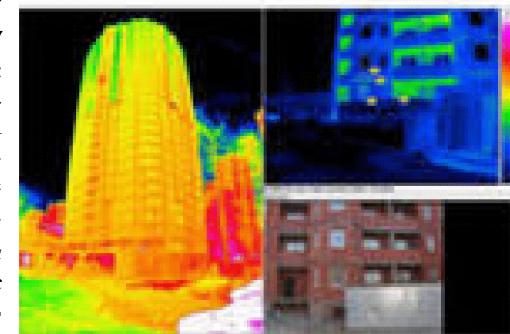


Комплексность

5. Приоритет получают те дома, где четко просматривается комплексность ремонтных работ и последующий экономический эффект от реализации мероприятий по энергосбережению тоже имеют преимущество над конкурентами. Дом, где после ремонта будет налажен учет, где планируется снижение потребления коммунальных ресурсов, получает дополнительный шанс на участие в капремонте с привлечением бюджетных средств.

Подразумевает ли исполнение 185-ФЗ подготовку энергетического паспорта при проведении капитального ремонта МКД?

6. Частью 3.1. статьи 15 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон) установлена обязанность соблюдения требований энергетической эффективности при проведении капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее - МКД), финансируемых с участием средств Фонда. В соответствии с Методическими рекомендациями по



проведению энергетического обследования МКД, участвующих в региональных адресных программах по капитальному ремонту МКД, финансируемых с участием средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Методические рекомендации), утвержденными Фондом по согласованию с Минрегионом России 8 июля 2011 года, энергетическое обследование МКД должно быть в обязательном порядке проведено после капитального ремонта МКД.

Проектная документация

7. К заявке необходимо приложить проектную, сметную документацию. *Качественно подготовленный проект пригодится не только для того, чтобы войти в программу капремонта. Даже если удача в этот раз отвернется, наличие проектно-сметной документации позволит определиться с объемом средств, которые необходимо накопить на счету дома для проведения ремонта.*

Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилищно-коммунальные услуги (среднемесячный за 6 месяцев до даты подачи заявки)



8. К заявке необходимо приложить справку.

От автора

На первый взгляд, требований для подготовки к федеральной адресной программе перечислено много. В принципе, выполнение части из них вроде бы как и можно отложить «на потом», но выполнять их всё равно придётся, потому что это не прихоть какого-то чиновника, а требование закона.

Поэтому то, что можно сделать заранее, всё же лучше сделать, а не откладывать.

Методические рекомендации разработаны и подготовлены специалистами Комитета ЖКХ