



**ГЛАВА
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КУБИНКА
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.11.2012 № 1116

г. Кубинка

Об утверждении положения о порядке проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Законом Российской Федерации от 04.07.1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», руководствуясь Уставом городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области (прилагается).

2. Довести до сведения руководителей эксплуатирующих организаций, обслуживающих муниципальный жилой фонд муниципального образования «Городское поселение Кубинка», Положение о порядке проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области.

3. Опубликовать настоящее постановление в информационном бюллетене «Вести Кубинки».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области Дубкова В.А.

Глава городского поселения Кубинка

А.Н. Будков

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке проведения капитального ремонта общего имущества
многоквартирных домов на территории городского поселения Кубинка
Одинцовского муниципального района Московской области

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Законом Российской Федерации от 04.07.1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131 –ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» определяет порядок организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области.

1.2. Муниципальное образование «**Городское поселение Кубинка**» вправе владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

1.3. Муниципальному образованию «Городское поселение Кубинка» в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности следующее общее имущество в многоквартирном доме:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

1.4. Капитальный ремонт является составной частью общей системы технического обслуживания и ремонта жилых зданий, которая представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по проведению с

регламентированной последовательностью и периодичностью технического обслуживания, текущего и капитального ремонта жилых зданий, направленных на обеспечение соответствия действующим нормативам эксплуатационных показателей зданий (элементов) в пределах установленного минимального срока.

1.5. Капитальный ремонт проводится в жилых помещениях, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечение их эффективной эксплуатации путем технического обслуживания и текущего ремонта. Его конечным результатом является восстановление и целесообразное улучшение эксплуатационных показателей жилых зданий (элементов) в части надежности их функционирования.

1.6. Минимальный нормативный период эффективной эксплуатации жилого здания до назначения очередного капитального ремонта устанавливается равным 15 годам для домов деревянного исполнения, 20 годам для домов капитального исполнения, исходя из обеспечения приоритетности работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилых домов, имеющих предупредительный характер и существенно меньшую ресурсоемкость по сравнению с капитальным ремонтом.

1.7. В зависимости от масштаба и целенаправленности ремонтно-восстановительных мероприятий капитальный ремонт подразделяется на следующие виды:

1. Комплексный капитальный ремонт жилого дома, конечным результатом которого является технически исправное состояние здания в целом (всех помещений, включая подвальные и технические этажи, конструктивных элементов и инженерных систем), гарантирующее эффективную эксплуатацию (надежность функционирования) в течение нормативного периода (не менее), установленного для назначения следующего капитального ремонта;

2. Выборочный капитальный ремонт жилых домов является мероприятием, поддерживающим исправное техническое состояние здания и отдельных конструктивных элементов, и не исключает возможности проведения комплексного капитального ремонта в течение нормативного срока.

Выборочный капитальный ремонт жилого дома - это ремонт, при котором не затрагиваются жилые и вспомогательные помещения в квартирах. При этом виде ремонта работы производятся только по помещениям общего пользования, конструктивным элементам и инженерным системам (их частям): кровли и чердаки (включая наружные водостоки); фасады, входы и лестничные клетки; лифты; мусоропроводы; системы дымоудаления и пожарной автоматики (ДУИППА); технические этажи и не арендуемые подвальные помещения (в том числе инженерные коммуникации и оборудование); наружные сети и придомовые участки.

1.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме муниципального образования «Городское поселение Кубинка» в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.9. Инициатором работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов муниципальной собственности является отдел капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка.

2. Организация проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

2.1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов осуществляется как за счет средств бюджета муниципального образования «Городское поселение Кубинка», так и за счет средств собственников жилых

помещений, пропорционально размеру общей площади собственности в данном многоквартирном доме.

2.2. Заказчиком на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов выступает муниципальное образование «Городское поселение Кубинка» (далее по тексту – Заказчик).

2.3. Заказчик в пределах утвержденных ассигнований и в установленные сроки формирует и готовит для утверждения Главой городского поселения Кубинка перечень объектов капитального ремонта. На основании утвержденного перечня производит размещение муниципального заказа на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе по подготовке исходно-разрешительных документов для разработки проектно-сметной документации с целью определения видов, объемов, стоимости работ.

2.4. В договоре определяются права и обязанности сторон в процессе исполнения заказа, в части капитального ремонта объектов жилищного фонда, условия финансирования работ по капитальному ремонту и выплаты вознаграждения заказчику и другие условия в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.5. Для определения видов, объемов, стоимости работ заказчик с участием эксплуатирующих организаций многоквартирных домов осуществляет технический осмотр объектов, подлежащих капитальному ремонту.

2.6. По результатам технического осмотра объектов заказчик совместно с эксплуатирующей организацией составляет акты осмотра объектов, дефектные ведомости. На основании утвержденных актов осмотра объектов и дефектных ведомостей заказчик осуществляет подготовку проектно-сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту. Затраты на составление проектно-сметной документации учитываются в сводном сметном расчете. Руководством для подготовки проектно-сметной документации является дефектная ведомость.

2.7. При производстве ремонтных работ надлежит руководствоваться техническими условиями, указаниями на производство ремонтных и строительных работ, утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, правилами приемки выполненных работ при ремонте и строительстве зданий и другими нормативными документами, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.8. Подрядные организации выполняют работы в строгом соответствии с утвержденной документацией, графиками и технологической последовательностью производства работ в сроки, установленные в строгом соответствии с условиями заключенных договоров.

2.9. При проведении работ по капитальному ремонту в качестве существенного условия следует предусматривать обеспечение гарантии качества работы подрядчика, в том числе установление гарантийных сроков эксплуатации элементов строительных конструкций, инженерных систем, элементов внешнего благоустройства, прошедших ремонт или замену. В качестве гарантийных сроков эксплуатации после ремонта рекомендовано:

1. для инженерных систем - отопительный период, но не менее 1 года;

2. для строительных конструкций - не менее 2-х лет;

3. элементов внешнего благоустройства - в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.10. Организация и проведение капитального ремонта, а также приемка в эксплуатацию законченных ремонтных объектов должны осуществляться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации зданий, другими нормативными правовыми актами, техническими регламентами, методическими рекомендациями и законодательством Российской Федерации.

2.11. Контроль за ходом, качеством и своевременностью выполнения работ возлагается на заказчика и эксплуатирующие организации.

3. . Порядок формирования титульного списка на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

3.1. Эксплуатирующая организация и отдел капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка в срок до 1 октября текущего года принимают решение о необходимости проведения капитального ремонта на основании предварительного обследования, оформленного протоколом, и следующих документов:

1. акта обследования технического состояния объекта, составленного не ранее чем за месяц до проведения комиссии;
2. актов осмотра объекта;
3. технического паспорта здания;
4. выписки из журнала регистрации обращений граждан.

В состав данной комиссии может входить представитель собственников жилых помещений в многоквартирном доме, уполномоченный решением общего собрания собственников жилья.

3.2. При обнаружении деформаций конструктивных элементов здания комиссией либо собственниками помещений принимается решение о проведении детального (инструментального) технического обследования специализированной организацией, имеющей право на производство таких работ. Обследование специализированной организацией выполняется за счет средств собственников жилых помещений и муниципальное образование «Городское поселение Кубинка», пропорционально доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.3. На основании решения комиссии о необходимости проведения капитального ремонта объекта эксплуатирующая организация в срок до 1 ноября текущего года направляет в Администрацию городского поселения Кубинка заявку о включении данного объекта в проект титульного списка (далее по тексту - заявка) и копии документов, заверенные надлежащим образом:

1. заключение по результатам технического обследования;
2. дефектная ведомость;
3. решение комиссии о необходимости проведения капитального ремонта.

3.4. Отдел капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка:

1. Проводит анализ представленных эксплуатирующей организацией документов;

2. Отклоняет представленные документы и возвращает их эксплуатирующей организации в случае отсутствия каких-либо документов либо представления документов, оформленных ненадлежащим образом.

3. Запрашивает у эксплуатирующей организации дополнительные сведения и информацию по объектам;

4. Выезжает непосредственно на объекты с целью проверки информации, представленной эксплуатирующей организацией.

3.5. Отдел капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка в срок до 1 ноября текущего года проводит согласование и корректировку проекта титульного списка.

3.6. Отдел экономики, финансов, бухгалтерского учета и отчетности администрации городского поселения Кубинка планирует средства для капитального ремонта и разрабатывает схему перечисления денежных средств для его проведения.

3.7. Сметная стоимость капитального ремонта объектов в титульном списке рассчитывается в соответствии с законодательством. При этом учитываются расходы на осуществление технического надзора и согласования проектов.

3.8. Отдел капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка, после проведения собрания собственников жилых помещений, на соответствующий год корректирует титульный список в соответствии с размером средств, предусмотренных на эти цели в бюджете городского поселения Кубинка, уточняет общую сметную стоимость по каждому объекту. Скорректированный титульный список предоставляется на утверждение Совету депутатов городского поселения Кубинка.

4. Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.1. Собственники жилых помещений на основании договора по управлению многоквартирным домом с эксплуатирующей организацией осуществляют ежемесячно перечисление денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Для идентификации платежей собственников жилых помещений на доленое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома по проведению капитального ремонта эксплуатирующей организации рекомендуется открыть специальный счет, на который будут зачисляться поступающие от собственников жилых помещений целевые средства.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть внесены положения, устанавливающие права и обязанности собственников помещений в отношении проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Расходование бюджетных средств на выполнение работ по капитальному ремонту объектов, включенных в титульный список, осуществляет отдел экономики, финансов, бухгалтерского учета и отчетности администрации городского поселения Кубинка в пределах ассигнований, предусмотренных в бюджете городского поселения Кубинка на эти цели.

4.4. Оплата выполненных работ производится при наличии:

1. Акта о приемке выполненных работ формы КС-2, справки о стоимости выполненных работ и затрат формы КС-3, утвержденных Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 г. № 100.

2. Отметки уполномоченного представителя администрации о проверке объема фактически выполненных работ.

5. Условия проведения капитального ремонта.

5.1. Выполнение полного комплекса работ, обеспечивающего восстановление целостности конструктивных элементов зданий и нормальной работы и эксплуатации инженерных систем и оборудования дома, повышение уровня благоустройства, производится только после отселения проживающих в маневренный фонд.

Маневренный фонд - разновидность жилищного фонда временного пользования, предоставляемого на основании двустороннего договора, основанного на срочном и возмездном пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику. В состав маневренного жилищного фонда могут входить жилые помещения, относящиеся к любой форме собственности, пригодные для проживания.

5.2. Переселение граждан в жилое помещение из маневренного жилищного фонда и возвращение граждан в ранее занимаемое жилое помещение осуществляется

на основании договора найма между юридическим (физическим) лицом, осуществляющим переселение, и гражданином.

5.3. Маневренные жилые помещения предоставляются на период проведения комплексного капитального ремонта занимаемого гражданином жилого помещения, с последующим его возвратом в ранее занимаемое. Жилые помещения из маневренного жилищного фонда предоставляются в пределах нормы предоставления жилого помещения, установленной Жилищным кодексом Российской Федерации, полагающейся на каждого члена семьи при проведении капитального ремонта. Наниматель (собственник) обязан содержать жилое помещение, относящееся к маневренному жилищному фонду, в исправном и надлежащем состоянии. Все расходы, связанные с переселением граждан в жилое помещение, относящееся к маневренному жилищному фонду, и возвращением в жилое помещение после капитального ремонта, несет юридическое или физическое лицо, осуществляющее переселение. Затраты на эти цели юридическое или физическое лицо обязано предусмотреть в сметах на капитальный ремонт.

По окончании комплексного капитального ремонта и приемки жилого помещения в эксплуатацию граждане, временно переселенные в маневренное жилое помещение, освобождая занимаемое жилое помещение, обязаны сдать его в исправном состоянии по акту представителю юридического или физического лица.

5.4. Для обеспечения качественного выполнения работ, в соответствии с требованиями СНиПа и СанПиНа, наниматель (собственник), жилое помещение которого подлежит капитальному ремонту, не вправе отказываться от переселения в маневренный фонд на время проведения строительных и ремонтных работ по обеспечению выполнения всего комплекса необходимых мероприятий.

5.5. Работы в жилых помещениях проводятся при условии полного погашения нанимателем (собственником) задолженности за жилищно-коммунальные услуги. В случае наличия задолженности в квартире производится выборочный капитальный ремонт, предусматривающий минимальные объемы работ и затраты, необходимые для восстановления конструктивных элементов зданий, нормального функционирования инженерных систем и оборудования дома и создания безопасных условий проживания. При проведении комплексного капитального ремонта, в случае отказа нанимателей (собственников) от переезда в маневренный фонд, заказчик имеет право не производить работы по дому в целом, так как нахождение и проживание в нем связано с риском для жизни проживающих. При отказе проживающих от переселения в маневренный фонд вопрос переселения решается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. При проведении комплексного капитального ремонта с отселением проживающих лицевые счета нанимателей (на весь состав семьи) закрываются на весь период проведения капитального ремонта по месту регистрации и открываются по месту фактического проживания (в жилых помещениях маневренного фонда).

5.7. При проведении выборочного капитального ремонта конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования отделочные работы внутри помещений, согласно статьям 30, 67 Жилищного кодекса Российской Федерации, производятся за счет средств проживающих, независимо от форм собственности; установка сантехнических приборов и оборудования, ремонт и замена системы электроснабжения квартир производятся за счет средств собственника.

5.8. По окончании комплексного капитального ремонта объект предьявляется исполнителем работ к приемке в эксплуатацию комиссии, назначенной распоряжением главы городского поселения Кубинка, включающей в состав представителей заказчика, эксплуатирующей организации, надзорных жилищных органов, с оформлением акта рабочей комиссии.

5.9. Объекты выборочного капитального ремонта комиссии не предъявляются. Приемка таких объектов производится путем предъявления их собственнику с участием представителей эксплуатационной организации и получения от них официальных справок об отсутствии претензий по проведенным ремонтным работам.

5.10. В установленном порядке по результатам проведенного ремонта производится переинвентаризация жилого дома, включая пересчет физического износа, с внесением изменений в технический паспорт, поэтажные планы и экспликации помещений.

6. Контроль за качеством ремонтных работ.

6.1. Контроль за качеством ремонтных работ осуществляется эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и отделом капитального строительства, коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного хозяйства Администрации городского поселения Кубинка, и включает в себя:

1. Контроль соответствия качества, объемов и сроков выполнения работ условиям муниципального контракта;

2. Проверку наличия у исполнителя работ документов о качестве на применяемые им изделия, материалы и оборудование.

3. Контроль за соблюдением исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования.

4. Оценку соответствия объемов выполненных работ комиссией, состоящей из представителей эксплуатирующей организации и собственников жилых помещений (представителя Администрации городского поселения Кубинка и уполномоченных общим собранием собственников жилого дома).