

**Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города**



**Капитальный ремонт
общего имущества
многоквартирного дома
за счет субсидий
по 185-ФЗ от 21.07.2007**

(часть 1)

Новосибирск 2007

КАПИТАЛЬНЫЙ ремонт многоквартирного дома

- **проведение предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества; (п.1 ст. 2 185-ФЗ от 21.07.2007)**

ВИДЫ

работ по капитальному ремонту

(ч.3, ст.15 185-ФЗ от 21.07.2007)

- 1. Ремонт внутридомовых инженерных систем, в т.ч. с установкой приборов учета.**
 - 2. Ремонт и замена лифтового оборудования и лифтовых шахт.**
 - 3. Ремонт крыш.**
 - 4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу.**
 - 5. Утепление и ремонт фасадов.**
- в т.ч.: разработка проектной документации и проведение её государственной экспертизы (ч.5, ст.15)***

Распределение средств Фонда 2008-2011 гг.

(на 2011 год + перераспределение)

- **Лимиты** до 01.01.2008 доводится до субъектов РФ

min 500 млн. руб.

$$\leq 240 \times \frac{S_{\text{субъекта}}_{\text{РФ}}}{S_{\text{РФ}}} \leq$$

max – 8 млрд. руб.

60%

40%

Капитальный ремонт

обращение

Субъекта РФ

Переселение

(ч.1 ст.17 185-ФЗ)

Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ
«О Фонде содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства»
Протокол №4 от 26.12. 2007 Правления Фонда

Срок существования Фонда: 2008-2011 гг.(4 года)

Средства Фонда.....240 млрд.

в том числе:

- на капитальный ремонт.....144 млрд.

- на переселение из аварийных домов.....96 млрд.

Новосибирская область.....4 389,42 млн.,

в том числе: - на капитальный ремонт...2 633,65 млн.

- на переселение.....1 755,76 млн.

Новосибирск2 234 млн.*

в том числе: - на капитальный ремонт...1 340 млн.*

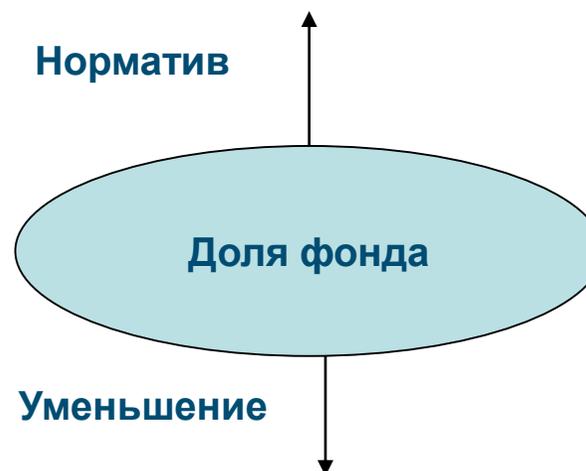
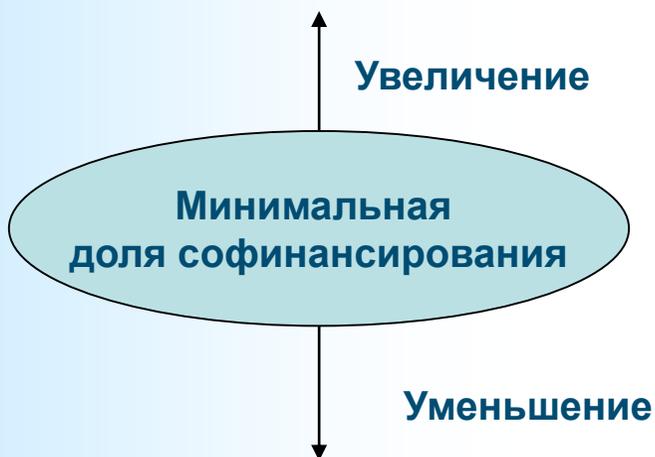
- на переселение..... 894 млн.

*** - будет уточняться при формировании региональных адресных программ**

Объем долевого финансирования (субъект РФ и МО)

$$ОДФ_{\min} = \frac{Ур_Б.О.суб_РФ(2005 - 2006_{гг})}{Ур_Б.О.суб_РФ(\min)} \times 20\% \leq 50\%$$

(ч. 3, 4 ст.18, 185-ФЗ)



ОДФ_{min} Новосибирской области = 34,17%

(протокол №4 от 26.12.2007 Правления Фонда)

**Предварительные объёмы долевого
финансирования муниципальной адресной
программы г. Новосибирска**

Источник	Объём, тыс.руб.	Доля % от ВСЕГО * - не более; ** - не менее
Собственники	134045,9	5,0**
Бюджет города	670229,6	25,0**
Бюджет НСО	536183,7	20,0*
Помощь Фонда	1340459,2	50,0*
ВСЕГО:	2680918,4	100,0

Условия включения дома в Адресный перечень

муниципальной адресной программы капитального ремонта :

1. Протокол решения общего собрания собственников об участии в муниципальной (региональной) с программе с проголосовавшими:

а) - «за участие»

б) - «за размер участия» (**не менее 5% от сметной стоимости ремонта**);

в) - «за утверждение стоимости ремонта» -

«за» в б) и в) - **в количестве более 2/3 от всех собственников (по общей площади помещений, находящихся в собственности).**

2. Дом, виды работ удовлетворяют требованиям приоритетности (очередности), установленным органом местного самоуправления, условиям субъекта РФ и 185-ФЗ в пределах выделенных объёмов субсидий на всю адресную программу.

Расчет субсидий на капитальный ремонт 5-ти этажного. 4-х подъездного дома ул. Авиастроителей 2/1

Год ввода в эксплуатацию – 1964

Общая площадь дома – 2057,9 кв.м., в том числе – в найме – 951,6 кв.м.

Стоимость ремонта - **3285** тыс.руб., в том числе :

- ремонт шиферной кровли – **1252** тыс.руб.

- ремонт отопления (подвальные и поквартирные магистрали) -**1047** тыс.руб.

- ремонт водопровода (подвальная и поквартирная разводка) – **986** тыс.руб.

Показатель	Значение	Сумма платы руб. /кв.м	Размер платы, руб./кв.м *мес.	Сумма платы за период расчетов, тыс.руб.		
				Собственники	в т.ч. город	Субсидия
Стоимость капитального ремонта	3285	1596,3	81,27	164,8	75,9	3120,8
Платежи собственников при сроке расчетов 1 год	164,2	79,8	6,77	164,8	75,9	3120,8
Платежи собственников при сроке расчетов 3 года	164,2	79,8	2,25	54,9	25,3	3120,8
Платежи собственников при сроке расчетов 5 лет	164,2	79,8	1,35	33,0	15,2	3120,8

Расчет субсидий на капитальный ремонт 9-ти этажного, 6-ти подъездного дома ул. Кропоткина 119/1

Год ввода в эксплуатацию – 1970

Общая площадь дома – 11239,6 кв.м., в том числе – в найме – 4331,5 кв.м.

Стоимость ремонта - **6826** тыс.руб., в том числе :

- ремонт бетонной кровли – **2598** тыс.руб.
- ремонт канализации (подвальные магистрали) -**1219** тыс.руб.
- ремонт водопровода (подвальная и поквартирная разводка) – **2016** тыс.руб.
- ремонт придомового благоустройства – **993** тыс.руб.

Показатель	Значение	Сумма платы руб. /кв.м	Размер платы, руб./кв.м. *мес.	Сумма платы за период расчетов, тыс.руб.		
				Собственники	в т.ч. город	Субсидия
Стоимость капитального ремонта	6826	607,3	30,36	341,3	131,5	6484,7
Платежи собственников при сроке расчетов 1 год	341,3	30,36	2,53	341,3	131,5	6484,7
Платежи собственников при сроке расчетов 3 года	341,3	30,36	0,84	113,8	48,8	6484,7
Платежи собственников при сроке расчетов 5 лет	341,3	30,36	0,51	68,3	26,3	6484,7

Критерии приоритетности (очередности) для включения дома в Адресный Перечень

1. Дата и регистрационный номер принятой заявки.
2. Порядковый номер дома в заявке (приоритет УО).
3. Доля участие собственников в финансировании (не менее 5%).
4. % проголосовавших за участие в финансировании (не менее 66,7% от всех голосов).
5. % износ дома по данным ФГУ «Новосибирский центр технической инвентаризации».
6. Приоритет по ТСЖ или иной организационно-правовой форме управляющей организации.
7. Приоритет района по % домов, управляемых ТСЖ.

1. Дата и регистрационный номер принятой заявки

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-1
от 20.12 2007 г.

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-1
от 09.01 2008 г.

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-12
от 20.12 2007 г.

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-216
от 15.01 2008 г.

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-137
от 28.12 2007 г.

Департамент энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города
Новосибирска
вх. № К-392
от 25.01 2008 г.

2. Порядковый номер дома в заявке (приоритет УО).

Адресный перечень к заявке ... ЗАО «Новосибирскэнергосбыт»

Адрес (улица, дом) многоквартирного дома, вид работ	Общая площадь помещений, тыс.кв.м..	Укрупненный расчет стоимости работ (с учетом вознаграждения заказчика) тыс.руб.	Значение показателя приоритета
			Очерёдности (порядкового номера)
Владимировская, 3	2550,4	2718,6	7
Владимировская, 35	626,0	911,7	3
Владимировская, 6	2583,2	1916,9	4
Владимировский спуск, 2	716,0	512,5	6
Владимировский спуск, 7	3053,3	4125,9	1
Ленина, 75	2471,3	817,9	2
Челюскинцев, 2	2916,7	1856,7	5
ИТОГО:	14916,9	12860,2	

3. Доля участия собственников в оплате (≥ 5%)

Адресный перечень к заявке ... ЗАО «Новосибирскэнергосбыт»

Адрес (улица, дом) многоквартирного дома, вид работ	Общая площадь помещений, тыс.кв.м..	Укрупненный расчет стоимости работ (с учетом вознаграждения заказчика) тыс.руб.	Значение показателя приоритета
			Доля (%) участия собственников
Владимировская, 3	2550,4	2718,6	7,11
Владимировская, 35	626,0	911,7	5,12
Владимировская, 6	2583,2	1916,9	5,00
Владимировский спуск, 2	716,0	512,5	5,00
Владимировский спуск, 7	3053,3	4125,9	9,18
Ленина, 75	2471,3	817,9	8,12
Челюскинцев, 2	2916,7	1856,7	12,3
ИТОГО:	14916,9	12860,2	

4. % проголосовавших за участие в финансировании (не менее 66,7% от всех голосов).

Адресный перечень к заявке ...ЗАО «Новосибирскэнергосбыт»

Адрес (улица, дом) многоквартирного дома, вид работ	Общая площадь помещений, тыс.кв.м..	Укрупненный расчет стоимости работ (с учетом вознаграждения заказчика) тыс.руб.	Значение показателя приоритета
			Процент «3А»
Владимировская, 3	2550,4	2718,6	66,8
Владимировская, 35	626,0	911,7	75,0
Владимировская, 6	2583,2	1916,9	75,1
Владимировский спуск, 2	716,0	512,5	44,5
Владимировский спуск, 7	3053,3	4125,9	92,9
Ленина, 75	2471,3	817,9	98,8
Челюскинцев, 2	2916,7	1856,7	100
ИТОГО:	14916,9	12860,2	

5. % износ дома по данным ФГУ «Новосибирский центр технической инвентаризации.

Адресный перечень к заявке ...ЗАО «Новосибирскэнергосбыт»

Адрес (улица, дом) многоквартирного дома, вид работ	Общая площадь помещений, тыс.кв.м..	Укрупненный расчет стоимости работ (с учетом вознаграждения заказчика) тыс.руб.	Значение показателя приоритета
			Процент износа дома
Владимировская, 3	2550,4	2718,6	39,9
Владимировская, 35	626,0	911,7	57,8
Владимировская, 6	2583,2	1916,9	44,6
Владимировский спуск, 2	716,0	512,5	41,5
Владимировский спуск, 7	3053,3	4125,9	41,7
Ленина, 75	2471,3	817,9	35,4
Челюскинцев, 2	2916,7	1856,7	39,8
ИТОГО:	14916,9	12860,2	

6.Приоритет по ТСЖ или иной организационно-правовой форме управляющей организации.

**1. Товарищество собственников
жилья**

**2. Управляющая организация иной
организационно-правовой
формы (ООО, ЗАО, ОАО, МУП,
ГУП, ЖСК, ЖК, СПК)**

**Приоритеты районов города Новосибирска по доле домов,
управляемых ТСЖ (на 17:00, 17.01.2008)**

Район	Домов	ДОМОВ ТСЖ	Доля в %	приоритет
Центральный	518	75	14,48	1
Железнодорожный	424	32	7,55	2
Заельцовский	1002	61	6,09	3
Кировский	997	51	5,12	4
Советский	875	36	4,11	5
Октябрьский	1372	55	4,01	6
Ленинский	1827	51	2,79	7
Дзержинский	914	23	2,52	8
Калининский	1018	20	1,96	9
Первомайский	673	9	1,34	10
ИТОГО:	9620	413	4,29	< 5%

ПОРЯДОК

формирования Адресного перечня многоквартирных домов для проведения капитального ремонта общего имущества

Адрес дома	Значения и номера очередности по условиям включения в Адресный перечень															
	Регистрация		Порядков ый №		Доля участия, %		% голосов за долю		% износа дома		ТСЖ (1) или УО (2)		Доля ТСЖ в районе		Суммарный приоритет	
	3	№	3	№	3	№	3	№	3	№	3	№	3	№	3	№
Авиастроителей, 2 / 1	1	1	1	1	12,3	1	100	1	60	1	уо	2	8,38	2	9	1
...																
Бориса Богаткова, 178	14	14	3	3	7,8	3	95,6	2	58	3	уо	2	6,06	4	31	21
...																
Кропоткина. 119/1	12	12	1	1	5,3	7	93,5	31	25,1	69	уо	2	7,11	3	125	76
...																
Красный проспект, 56	112	112	1	1	5,0	75	66,7	91	33	52	тсж	1	17,2	1	333	603
...																
Чапаева , 7/2	317	317	1	1	10,0	2	100	1	0	117	уо	1	1,59	10	449	916

3 – значение показателя приоритета

№ - порядковый номер дома (очередь) по данному приоритету

Адресный перечень многоквартирных домов муниципальной адресной программы капитального ремонта

№	Адрес доме	Затраты * тыс.руб./ в т.ч:	Плата собствен ников	Бюджет города	Бюджет области	Средства Фонда СР ЖКХ	Получатель
1	Авиастроителей, 2/1	3285,0	164,8	736,9	736,8	1642,5	ООО «Жилфондсервис»
ВТЧ	- ремонт крыши	1252,0					
	- ремонт коммуникаций	2033,0					
...							
21	Бориса Богаткова, 178	568,9	28,5	128,0	128,0	284,4	ООО «УК Октябрьского р-на»
...							
76	Кропоткина, 119/1	6826,0	341,3	1543,3	1543,3	3413,1	ЗАО «УК «СПАС-Дом»
...							
603	Красный проспект, 56	2848,0	142,4	712,0	569,6	1424,0	ТСЖ «Красный проспект 56»
...							
812	Индустриальная, 5	4862,0	243,1	1215,5	972,4	2431,0	ООО «Держинец»
	ИТОГО:	2680918,4	134045,9	670229,6	536183,7	1340459,2	

УСЛОВИЯ предоставления субсидий

(перечисления на счет управляющей организации)

- представление уведомление об открытии специального бюджетного счета с указанием его реквизитов;
- представление утвержденной общим собранием сметы на выполнение работ по капитальному ремонту, составленной в соответствии с требованиями правовых нормативных актов и прошедшую необходимую государственную экспертизу;
- представление договора управления многоквартирным домом, заключенный с администрацией района города Новосибирска или иным собственником (при отсутствии в доме муниципальных жилых помещений);
- заключение с Департаментом соглашения о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома.

Порядок предоставления субсидий

(перечисления на счет управляющей организации)

- авансирование в размере не более 30% от сметной стоимости работ;
 - промежуточная и окончательная оплата работ по капитальному ремонту производится перечислением средств на отдельный банковский счет - на основании заявки на финансирование и представленных актов приемки работ по капитальному ремонту, согласованных с уполномоченными лицами Департамента, администрации района.

Ст. 20 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №189-ФЗ

- Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

***Ст. 16. Закона «О приватизации
жилищного фонда в Российской Федерации»
от 04.07.1991 №1541-1***

- **Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.**

Часть 2, статья 18, 189-ФЗ от 29.12.2004

- **Ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации..**

СПАСИБО

ЗА

ВНИМАНИЕ!

