

**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 доводятся до субъектов РФ

$$\min 500 \text{ млн. руб.} \leq 240 \times \frac{S_{\text{субъекта}} - P\Phi}{S_{\text{РФ}}} \leq \max - 8 \text{ млрд. руб.}$$

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.*

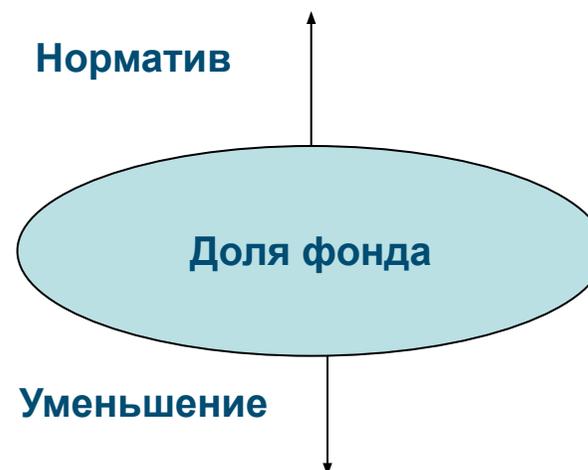
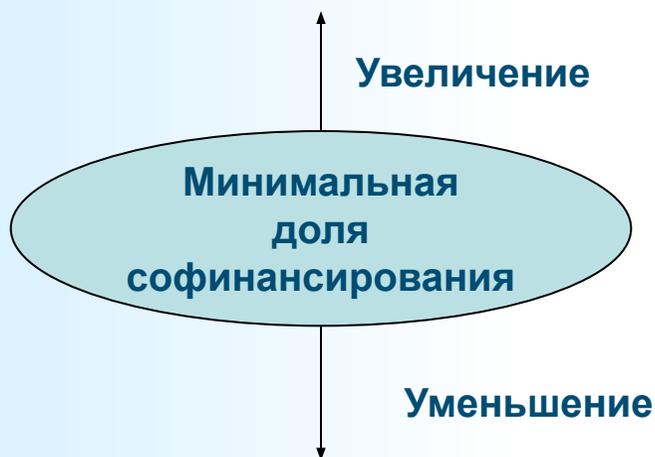
- на переселение..... 894 млн.

*** - 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. <i>*мес.</i> | 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 ($\geq 5\%$)

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 | |
| | З | № | З | № | З | № | З | № | З | № | З | № | З | № | З | № |
| 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 |

З – 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 собственн иков | 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 уведомления 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 долевым 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!

