



Некоммерческое
партнерство
«ЖКХ Развитие»

ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ
РЕГИОНОВ



Региональная система капитального ремонта многоквартирных домов



Москва, 2012

Региональный закон о системе капитального ремонта

- Определяются функции и полномочия оператора системы – регионального фонда капитального ремонта
- Устанавливаются структура и система управления фондом
- Утверждаются полномочия его органов управления
- Определяется порядок отбора подрядных организаций для производства работ
- Формируется порядок контроля и обеспечения сохранности накопленных средств
- Вводится порядок принятия решений о проведении капитального ремонта, утверждения графиков его проведения



**Принципы работы региональной системы капитального ремонта
закрепляются в законе субъекта Российской Федерации**



Модель системы капитального



ремонта

Обязательная ежемесячная плата за капитальный ремонт собственников жилых и нежилых помещений МКД и участников долевого строительства от 7 руб/м². Дифференцируется по муниципальным образованиям и подлежит ежегодной индексации

- 2
 - «Котловой» принцип работы регионального фонда капитального ремонта - взаимное накопление собственниками средств для финансирования капитального ремонта МКД в соответствии с утвержденным графиком
- 3
 - Накопление и учет средств в региональном фонде капитального ремонта на персонифицированных счетах МКД с разбивкой по собственникам
- 4
 - Обеспечение доступности и контроля со стороны собственников за процессом накопления и расходования средств
- 5
 - По инициативе региона, муниципалитетов возможность софинансирования мероприятий по капитальному ремонту за счет средств соответствующих бюджетов
- 6
 - Исключение из системы домов, подлежащих сносу, и возврат накоплений собственникам помещений в МКД или их использование на строительство нового жилья
- 7
 - Установление максимально допустимого дефицита Фонда и механизмов его покрытия
- 8
 - Открытость и доступность информации о деятельности Фонда

9 **Представленная модель позволит проводить капитальный ремонт конкретного МКД исходя из его необходимости, не дожидаясь накопления МКД достаточной суммы**

Участие в системе всех собственников помещений МКД, кроме МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу, с возможностью добровольного выхода из нее в течение срока, установленного региональным законом

График капитального ремонта



Проведение полной инвентаризации жилищного фонда по муниципалитетам на момент начала деятельности Фонда (01.01.2013 года).

Первичная инвентаризация проводится по данным БТИ и информации исполнителей коммунальных услуг, в дальнейшем – в соответствии с установленной на федеральном уровне методикой и периодичностью



Составление Фондом графика проведения капитального ремонта на 3 года, в том числе с учетом заявок от собственников.

Обязательно предусматривается формирование резерва на внеплановый ремонт. График проведения капитального ремонта при необходимости ежегодно актуализируется



Обсуждение графика на публичных слушаниях.

Все желающие могут подать свои замечания, предложения и дополнения



Утверждение графика главой Фонда, либо главой субъекта (при софинансировании за счет средств регионального бюджета – обязательно одобрение представительного органа субъекта: областной думы, законодательного собрания и т.п.)

График капитального ремонта – основной инструмент, регулирующий расходование денежных средств Фонда



- Определение состава работ с учетом технического состояния МКД на основании минимального перечня. Дополнительные мероприятия при желании собственников за счет отдельно накопленных или привлеченных средств
- Разработка за счет бюджетных средств и утверждение на уровне субъекта типовых проектных решений по каждому типу МКД и предельной стоимости работ по капитальному ремонту
- Включение в конкурсную комиссию представителей: собственников жилых помещений в МКД, ТСЖ, управляющих организаций, советов домов, региональной общественной палаты и т.п.
- Конкурсная процедура по регламенту Фонда – с предквалификацией и аукционом. Установление повышенных (не менее 5 лет) гарантийных обязательств на качество выполненных работ и ответственности за нарушение условий договора
- Принятие работ комиссией в порядке, определенном Фондом, с обязательным привлечением собственников жилых помещений в МКД, представителей ТСЖ, управляющей организации

Ключевая задача – конкуренция квалифицированных подрядных организаций и контроль качества выполняемых работ



Контактная информация



НП «ЖКХ Развитие»

Адрес:

119019, г. Москва,
ул. Новый Арбат, дом 21, стр. 1,
офис 16-22

тел. +7(495) 363-09-15
e-mail: info@gkhrazvitie.ru
сайт: www.gkhrazvitie.ru

АНО «ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ»

Адрес:

119019, г. Москва,
ул. Новый Арбат, д. 21, стр. 1,
офис 23-08

тел./факс (495) 363-09-91
e-mail: institut-rr@mail.ru
сайт: www.region-development.com