

О ремонте подъездов МКД Московской области



Организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Регламентируется:

- ч. 1 ст. 36, ст. 39, ч. 7 ст. 156, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.
- Минимальный перечень услуг и работ, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 г. № 290
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД-2-04.2004

Требования к содержанию:

- обеспечение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- обеспечение безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества;
- обеспечение доступности пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией.



Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.

Определены Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.1002-00 Минздрава России. (ФЗ от 30 марта 1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Требования

Нежилые помещения

Жилые помещения

Инженерное оборудование

Отопление и вентиляция



Требования СанПиН

- не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека;
- помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Не допускается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

Требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования;
- обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусоропроводы и мусороприемные камеры;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний (дезинсекция и дератизация).



Размер платы за жилое помещение определяется

Способ управления	Размер платы	Основание
Управляющая организация	Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации не менее, чем на 1 год.	Пункт 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил N 491
	Устанавливается органом местного самоуправления в случае, если собственники не установили на общем собрании размер платы	Пункт 4 ст.158 ЖК РФ
ТСЖ, ЖСК	Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов, если иное не определено Уставом	Пункт 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил N 491
Непосредственное управление собственниками помещений	Соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги	Пункт 32 Правил N 491
Не избран	Устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса	Пункт 3 ст.156 ЖК РФ, п. 34 Правил N 491



Обязательные платежи

1. Расходы на содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования:

- лифтового оборудования;
- дымоудаления, пожарной сигнализации;
- вентиляционной системы и дымоходов;
 - газового оборудования (ВДГО и ВКГО).

2. Дератизация и дезинсекция

3. Вывоз ТБО и КГМ (до 1.07.2017 г.)

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлен **Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"**.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования

Обязательные услуги исключению не подлежат



Обследование МКД на территории Московской области на предмет необходимости выполнения текущего ремонта общего имущества

Муниципальный
жилищный
контроль



Советы
МКД



УК



Определение
потребности
в текущем
ремонте
подъездов,
входных
групп,
отмошков

На 1.01.2016 требовалось отремонтировать
80 тыс. подъездов



Программа ремонта подъездов

Задача – провести ремонт за 3 года



Поручение Губернатора МО

**В 2017 и в 2018 гг.
провести ремонт
по 32 тыс. подъездов**

**с выделением субсидии из бюджета
Московской области**



Приоритетный проект министерства ЖКХ Московской области

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕМОНТА 32 ТЫСЯЧ ПОДЪЕЗДОВ МКД С СОФИНАНСИРОВАНИЕМ РАСХОДОВ ЗА СЧЕТ ЖИТЕЛЕЙ

Сроки реализации проекта: октябрь 2016 года – декабрь 2017 года



1

Приведение в порядок всех подъездов МКД с привлечением жителей

2

Синхронизация капитального ремонта МКД, текущего ремонта подъездов и благоустройства дворовых территорий



Ремонт подъездов включает:

1. Ремонт входной группы с заменой входной двери и установкой тамбурной двери

2. Ремонт полов, плиточного покрытия (до 20%)*, ремонт стен и потолков с окраской, замена почтовых ящиков

3. Замена осветительных приборов и монтаж эл. проводов в короба

4. Ремонт (замена до 15%) * клапанов мусоропроводов

5. Ремонт (замена до 15%) * оконных блоков

* - Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004



МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Стоимость ремонта одного подъезда

(в соответствии со сметами)

5-ти этажный дом – 142 тыс. руб.

9-ти этажный дом – 394 тыс. руб.

12-ти этажный дом – 437 тыс. руб.

**Средняя стоимость ремонта
одного подъезда составляет**

184,5 тыс. руб.



Ежегодное ресурсное обеспечение УК на цели ремонта подъездов

Сумма заложенных средств на ремонт подъездов при ставке Мин ЖКХ МО
3,2 млрд. руб.

- 4 % недоплата жителей



при рекомендованной
ставке

Сумма собираемых средств
на ремонт подъездов
3,07 млрд. руб.



позволяет отремонтировать в год
16,6 тыс. подъездов

**в среднем средства УК составляют
2,95 млрд. руб./год, что позволяет
ремонтировать 16 тыс. подъездов/год**



Состав платы за услуги «Содержание жилого помещения»

(Распоряжение Мин ЖКХ МО)



<i>текущий ремонт общего имущества в МКД включает:</i>
<i>ТР фасада и межпанельных швов</i>
<i>ТР помещений общего пользования</i>
<i>ТР кровли</i>
<i>ТР инженерных коммуникаций и иных систем</i>



Схема финансирования программы

5,9 млрд. руб.



Жители
(5%, 9,5 руб./м.кв.)

Советы МКД



УК

(2,8 млрд. руб., 47,5%)

Субсидия юридическому лицу

ОМСУ

(0,7 млрд. руб., 12%)



Правительство МО

(2,1 млрд. руб., 35,5%)



Целевая субсидия м.о.



Условия предоставления субсидии из бюджета МО бюджетам муниципальных образований

Адресный перечень подъездов

- Обсудить на собрании и согласовать с Ассоциацией председателей СМКД
- Согласовать с ГЖИ МО

Протоколы собраний собственников помещений

- Положительное решение о проведении ремонта
 - Положительное решение о софинансировании работ до 5% стоимости
- Решение принимается 50%+1 голос от присутствующих на собрании

Включение в муниципальную программу и принятие Решения о выделении субсидии

- Представляются гарантийные письма
- Размер субсидии м.о. в зависимости от бюджетной обеспеченности

Порядок выделения субсидии УК

- Утверждается нормативным актом ОМСУ
- Утверждаются критерии отбора УК и условия предоставления субсидии

Выполнение работ УК

- Представляются акты выполненных работ, подписанные председателями советов МКД
- Акты по КС-2 и КС-3



Порядок выделения субсидии УК

Отбор УК

- Задолженность перед РСО не выше 6-мес. начислений
- Проводится в 7 этапов по актам выполненных работ

Условия предоставления субсидии УК

- Включение в план более 15% подъездов МКД
- Наличие в МКД избранных советов МКД

Заявка + расчет стоимости по актам КС-2 и КС-3

- Стоимость ремонта подъезда не должна превышать предельной стоимости типового подъезда



ПЕРЕЧЕНЬ

рекомендованных документов, представляемых управляющей организацией для заключения Соглашения о предоставлении субсидии на ремонт подъездов МКД

- Заявка + КС-2, КС-3
- Копия устава
- Копия свидетельства о регистрации
- Копия лицензии УК
- Оригиналы актов приемки работ комиссией вкл. председателя совета МКД
- ✓ **Информационное письмо содержащее:**
 - 1) отсутствие юр. лица в списке иностранных юр. лиц, и доли участия иностранных юр.лиц;
 - 2) отсутствие процедуры реорганизации, ликвидации, банкротства и ограничений на осуществление хозяйственной деятельности;
 - 3) об отсутствии у УК задолженности, превышающей шестимесячные начисления за поставленные коммунальные ресурсы или график погашения задолженности;
 - 4) об отсутствии у УК задолженности по уплате налогов, сборов и иных платежей;
 - 5) банковские реквизиты управляющей организации для перечисления субсидии, ФИО руководителя бухгалтера, юр. Факт адреса, контактные телефоны.
- **Все документы заверяются подписью и печатью руководителя УК**



Предельная стоимость ремонта одного подъезда

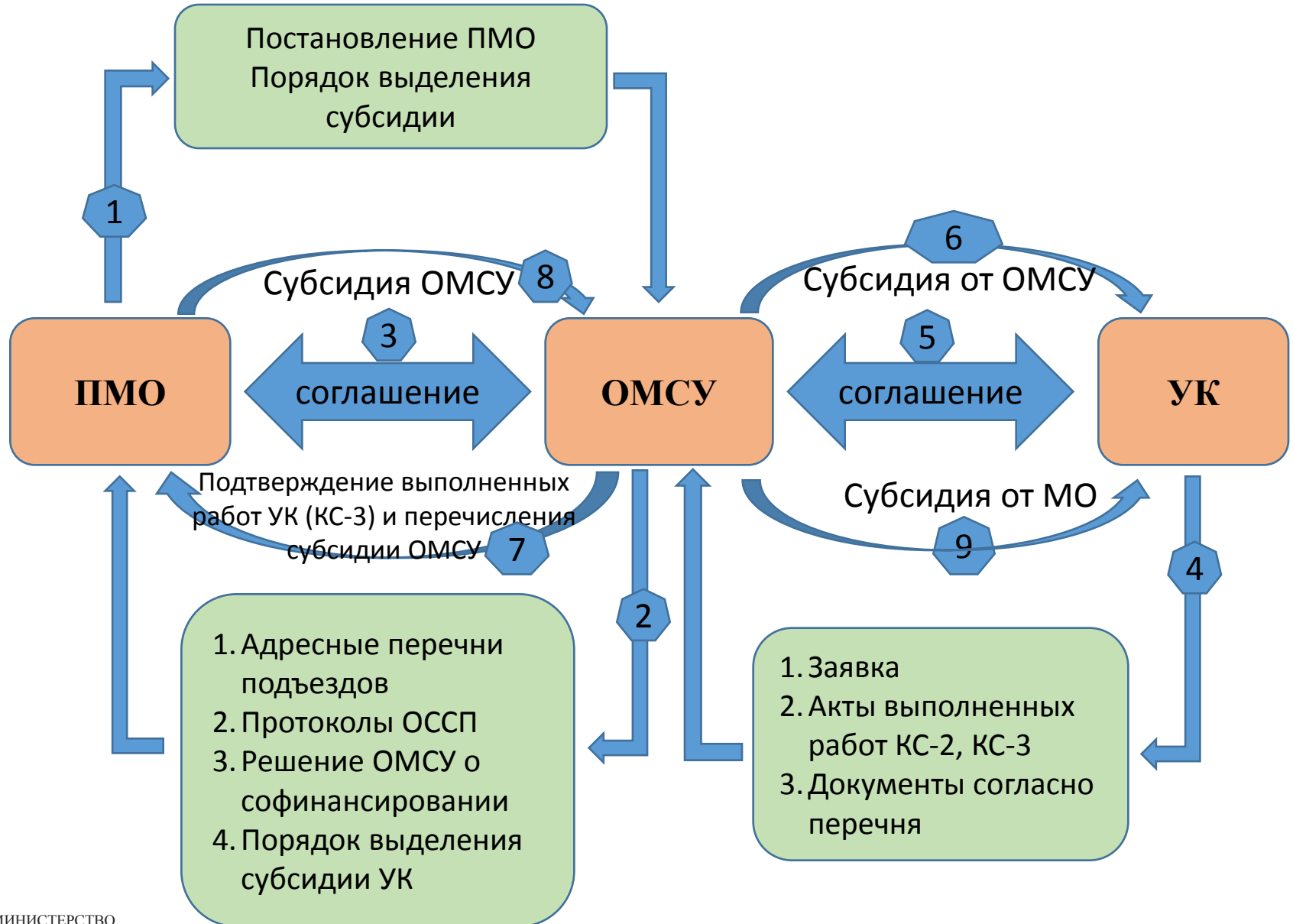
2 - 5 этажный дом – 142 тыс. руб.

6 - 9 этажный дом – 394 тыс. руб.

10-ти и выше этажный дом – 437 тыс. руб.



Алгоритм взаимодействия участников проекта



Задачи по реализации проекта

Целевые показатели	Отчетность	Срок выполнения
Составление адресного перечня подъездов, подлежащих ремонту	Адресный перечень, согласованный с Ассоциацией председателей советов МКД и ГЖИ МО	15.01.2017
Проведение собраний собственников о проведении и софинансировании работ	Протоколы собраний	20.04.2017
Принятие решения советами депутатов о выделении субсидии на ремонт подъездов	Гарантийные письма ОМСУ о включении в муниципальную программу и выделении субсидии	30.03.2017
Порядок предоставления субсидии юридическому лицу	Нормативный акт ОМСУ	30.03.2017
Количество отремонтированных подъездов: - 12% подъездов Плана-2017; - 25% подъездов Плана-2017; - 38% подъездов Плана-2017; - 50% подъездов Плана-2017; - 65% подъездов Плана-2017; - 77% подъездов Плана-2017; - 90% подъездов Плана-2017; - 100% подъездов Плана-2017.	Акты выполненных работ, подписанные председателями советов МКД, акты КС-2 и КС-3	01.04.2017 01.05.2017 01.06.2017 01.07.2017 01.08.2017 01.09.2017 01.10.2017 01.11.2017

