О методических рекомендациях по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в целях методического обеспечения подготовки муниципальными образованиями адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»:

Утвердить прилагаемые методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области.

А. Г. Соловьев

gost.e-ecolog.ru

Утверждены
Распоряжением Министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Московской области
от _____ №_____

Методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения подготовки муниципальными образованиями адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области с использованием средств предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее — Федеральный закон).

1. Общие положения

1.1. В случае подачи муниципальным образованием заявки на предоставление финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда и бюджета Московской области (далее – субсидия), муниципальная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее - муниципальная программа) является обязательным документом, прилагаемым к заявке муниципального образования на предоставление субсидии.

1.2. Разработка муниципальной программы осуществляется на основе следующих принципов:

1) полнота и достоверность информации, необходимой собственникам жилья, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам, иным специализированным потребительским кооперативам (далее – объединениям собственников жилья), а также управляющим организациям, выбранным собственниками жилья в качестве способа управления многоквартирными домами (далее – управляющие организации);

2) прозрачность и обоснованность решений органов местного самоуправления о включении многоквартирных домов в муниципальную программу;

3) конкуренция при отборе многоквартирных домов, включаемых в перечень муниципальной программы, на основе понятных и заранее объявленных критериев;

4) приоритет комплексности работ и ресурсосбережения при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов;

5) эффективность расходования субсидии путем обеспечения высокой степени готовности к реализации муниципальной программы на стадии ее формирования.

1.3. При разработке муниципальной программы целесообразно учитывать, что:

1) на получение субсидии в соответствии с Федеральным законом может претендовать муниципальное образование, достигшее при проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства показателей, соответствующих условиям предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, определенным частью 1 статьи 14 Федерального закона, поэтому в перечень многоквартирных домов, для капитального ремонта которых планируется предоставление субсидии в рамках муниципальной программы, могут быть включены только многоквартирные дома, находящиеся на территориях данного муниципального образования;

2) в целях стимулирования реформирования жилищно-коммунального хозяйства в муниципальном образовании и с учетом того, что показатели условий предоставления субсидии изменяются на начало календарного года, муниципальную программу целесообразно разрабатывать на один календарный год;

3) перечень многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу, должен определяться исходя из предельной стоимости планируемого капитального ремонта этих многоквартирных домов и планируемого объема предоставляемой субсидии на проведение капитального ремонта этих многоквартирных домов за счет средств Фонда, средств долевого финансирования бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств бюджета муниципального образования;[1]

4) на стадии включения многоквартирных домов в муниципальную программу необходимо максимально достоверно (исходя из реальных потребностей) определять перечень, объем и стоимость работ по капитальному ремонту каждого многоквартирного дома в целях обоснования объема средств долевого финансирования за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах;

5) в условиях ограниченного объема субсидий, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включение многоквартирных домов в муниципальную программу должно проходить на конкурентной основе согласно критериям, определенным в период подготовки этой программы;

6) для повышения эффективности исполнения муниципальной программы необходимо на стадии формирования перечня многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу, обеспечить максимальную готовность многоквартирных домов к проведению капитальных ремонтов, чтобы использование предоставляемой субсидии начиналось немедленно после получения субсидии объединениями собственников жилья, либо управляющими организациями;

7) для каждой новой заявки на предоставление субсидии, муниципальному образованию необходимо готовить новую муниципальную программу в соответствии с планируемым объемом финансирования работ по капитальному

---

[1] Включение в муниципальную программу многоквартирных домов, финансирование капитального ремонта которых не будет обеспечено реальным объемом средств финансовой поддержки, приведет к неисполнению органами местного самоуправления взятых на себя в период подготовки муниципальной программы обязательств перед собственниками помещений в соответствующих многоквартирных домах.

ремонту многоквартирных домов за счет средств Фонда (в пределах свободных средств лимита предоставления финансовой поддержки субъекту Российской Федерации), средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, а также за счет средств объединений собственников жилья и (или) собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших управляющие организации в качестве способа управления многоквартирными домами.

2. Этапы разработки муниципальной программы

2.1. Первый этап – орган местного самоуправления муниципального образования, соответствующего условиям предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и условиям участия в региональной программе, устанавливает основные параметры муниципальной программы и порядка отбора перечня многоквартирных домов для включения в муниципальную программу путем принятия правового акта о подготовке муниципальной программы, которым определяются:

1) цели муниципальной программы, которые должны быть достигнуты путем предоставления субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

2) условия предоставления субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

3) виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, на которые может быть предоставлена субсидия (с учетом положений части 3 статьи 15 Федерального закона);

4) методика расчета размера субсидии для многоквартирных домов;

5) сроки подачи обращений на включение многоквартирного дома в муниципальную программу и перечень документов, прилагаемых к этому обращению;

6) приоритеты и критерии ранжирования многоквартирных домов для их отбора в перечень многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу; [2]

8) порядок предоставления субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (в том числе порядок выплаты собственниками жилья и (или) объединениями собственников жилья средств на долевое финансирование капитального ремонта)[3] и порядок возврата субсидий в случае нарушения условий, установленных при их предоставлении (в соответствии со статьей 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации).

---

[2] Указанные критерии являются также критериями отбора юридических лиц — товариществ собственников жилья или управляющих организаций, выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах, на право получения субсидий.

[3] Предусматривается необходимость открытия объединениями собственников жилья и (или) управляющими организациями отдельного счета в банке, соответствующем требованиям Фонда, для сбора денег долевого финансирования собственников жилья и (или) их объединений; определяется размер денежных средств (в процентном соотношении от общего объема средств на капитальный ремонт), который должен быть собран на соответствующий счет в банке для начала предоставления субсидии; через 6 (шесть) месяцев с даты начала предоставления субсидии; через 12 (двенадцать) месяцев с даты начала предоставления субсидии; определяется источник внебюджетного финансирования для управляющих организаций (только средства собственников жилья), а также источник внебюджетного финансирования для объединений собственников жилья (средства собственников жилья и возможность привлечения банковского кредита).

2.2. Рекомендуется, чтобы на первом этапе органы местного самоуправления самостоятельно и (или) с помощью специализированных профессиональных некоммерческих организаций, представляющих интересы объединений собственников жилья и управляющих организаций, организовали информационно-разъяснительную работу с собственниками жилья, объединениями собственников жилья и управляющими организациями и оказали им методическую помощь по проведению общих собраний и подготовке обращений и документов, необходимых для участия в муниципальной программе.

2.3. Второй этап — объединения собственников жилья и управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах, подготавливают обращения о включении перечня многоквартирных домов в муниципальную программу, а именно:

1) объединения собственников жилья и (или) управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах, проводят комиссионное обследование многоквартирных домов в целях оформления актов о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов совместно с уполномоченными представителями собственников жилья (по согласованию), Государственных учреждений Московской области осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (по согласованию), экспертной организации (по согласованию), исполнительных органов государственной власти Московской области (по согласованию), подрядных организаций (которые планируют принять участие в комиссионном отборе для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов) в соответствии с Приложением № 1 к настоящим Методическим рекомендациям;

2) исходя из технического состояния многоквартирных домов и потребностей в капитальном ремонте, отраженных в актах о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов, объединения собственников жилья и (или) управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах совместно с представителями экспертной организации (по согласованию) и (или) представителями подрядных организаций (которые планируют принять участие в комиссионном отборе для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов), разрабатывают дефектные ведомости установленного образца в соответствии с Приложением № 2 к настоящим Методическим рекомендациям с учетом требований, установленных разделом 11 настоящих методических рекомендаций;

3) на основании подготовленных дефектных ведомостей объединения собственников жилья и (или) управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах, совместно с представителями экспертной организации (по согласованию) и (или) представителями подрядных организаций (которые планируют принять участие в комиссионном отборе для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов) разрабатывают укрупненные сметы на капитальный ремонт многоквартирных домов с учетом требований, установленных разделом 11 настоящих методических рекомендаций, анализа сложившихся цен на такие работы на рынке и установленного в Московской области размера предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов (в расчете на 1 кв.м. помещений в доме).
4) на основании укрупненных смет, разработанных с учетом требований, установленных разделом 11 настоящих методических рекомендаций, анализа

сложившихся цен на такие работы на рынке и размером предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов (в расчете на 1 кв.м. помещений в доме), установленным Московской области, объединения собственников жилья и (или) управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах, формируют предложения по:

- видам, объемам и стоимости работ по капитальному ремонту многоквартирного дома,
- расчету возможного размера субсидии на ремонт многоквартирного дома,
- расчету и порядку долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников жилья;

5) объединения собственников жилья и (или) управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах, организуют подготовку и проведение общих собраний членов объединений собственников жилья, либо общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее — общие собрания) в целях утверждения общими собраниями нижеуказанных решений:

- об обращении в орган местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирного дома (требование части 2 статьи 15 Федерального закона);
- о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в случае предоставления субсидии;
- о видах и объеме работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (требование части 2 статьи 44 и части 2 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации) в случае предоставления субсидии;
- о стоимости планируемых работ по капитальному ремонту согласно предварительной укрупненной смете расходов;
- о размере, сроках и порядке долевого финансирования проведения капитального ремонта за счет средств объединений собственников жилья либо собственников помещений в многоквартирных домах (требование пункта 2 части 6 статьи 20 Федерального закона) в случае предоставления субсидии;
- о сроках начала и окончания капитального ремонта (с учетом положений муниципальной программы) в случае предоставления субсидии;
- о предварительном отборе лица (организации или эксперта), ответственного за подготовку проектно-сметной документации по капитальному ремонту многоквартирного дома и получение заключения уполномоченной экспертной организации о соответствии проектно-сметной документации по капитальному ремонту многоквартирного дома требованиям действующего законодательства в случае предоставления субсидии;
- о предварительном отборе лица (организации или эксперта), ответственного за осуществление технического надзора за выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случае предоставления субсидии;
- о наделении объединения собственников жилья и (или) управляющей организации полномочиями представлять интересы собственников жилья в органах местного самоуправления в целях получения субсидии;
- о наделении объединения собственников жилья и (или) управляющей организации или иного лица (организации или эксперта) полномочиями осуществлять конкурсный отбор подрядных организаций для проведения капитального ремонта;
- о наделении объединения собственников жилья и (или) управляющей организации полномочиями осуществлять приемку результатов работ по капитальному ремонту.

6) решения, принятые общими собраниями членов объединений собственников жилья либо общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах оформляются протоколами общих собраний в соответствии с Приложением № 3;

7) на основе решений, принятых общими собраниями членов объединений собственников жилья либо общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах, объединения собственников жилья либо управляющие организации подготавливают и подают обращения об участии в муниципальной программе в орган местного самоуправления.

2.4. Рекомендуется, чтобы на втором этапе органы местного самоуправления активизировали информационно-разъяснительную работу с население и обеспечили возможность получения объединениями собственников жилья и управляющими организациями методической помощи по подготовке и проведению общих собраний, а также по подготовке обращений об участии в муниципальной программе.

2.5. Третий этап – органы местного самоуправления осуществляют подготовку перечня многоквартирных домов для его включения в муниципальную программу и принятие муниципальной программы, а именно:

1) рассматривают обращения объединений собственников жилья и управляющих организацией и оценивают обращения на основе установленных в соответствии с разделом 10 настоящих Методических рекомендаций критериев в целях составления ранжированного списка многоквартирных домов, исходя из суммы баллов, присвоенных каждому обращению;[4]

2) принимают решения о включении в муниципальную программу перечня многоквартирных домов, начиная с первого в ранжированном списке многоквартирных домов, для которых сумма запрашиваемых субсидий соответствует планируемому объему средств полученных за счет средств Фонда, средств долевого финансирования бюджета Московской области и местных бюджетов;[5]

3) утверждают муниципальную программу, в которую включен перечень многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту (адресный перечень домов муниципальной программы формируется в соответствии с данной методикой);

4) направляют уведомления объединениям собственников жилья и управляющим организациям о включении многоквартирных домов в муниципальную программу и планируемых суммах субсидии на капитальный ремонт;

5) подают соответствующие обращения в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области о включении муниципального образования в региональную адресную программу по капитальному ремонту многоквартирных

---

[4] Для обеспечения высокой прозрачности действий органов местного самоуправления по оценке обращений и объективности отбора многоквартирных домов муниципальным образованиям рекомендуется привлекать к работе по рассмотрению обращений и формированию ранжированного списка многоквартирных домов некоммерческие организации, представляющие интересы собственников помещений в многоквартирных домах, объединений собственников жилья либо управляющих организаций.

[5] Орган местного самоуправления может предусмотреть включение в муниципальную программу резервного перечня многоквартирных домов, для которых суммарная потребность в субсидиях составляет до десяти процентов суммы запрашиваемых субсидий на проведение капитального ремонта перечня многоквартирных домов, включенных в муниципальную программу.

домов с обоснованием объема необходимых субсидий, рассчитанных на основании обращений объединений собственников жилья и управляющих организаций и приложением утвержденной муниципальной программы. К перечню многоквартирных домов, включенных в муниципальную программу, в обязательном порядке прилагаются фотоматериалы на бумажном и на электронном носителе, выполненные процессе комиссионного обследования проводимого в соответствии с требованиями настоящих Методических рекомендаций.

3. Цели муниципальной программы

3.1. Целью муниципальных программ, подготовка которых будет проводиться в период осуществления деятельности Фонда, является:

1) финансовая поддержка проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых самостоятельно выбрали способ управления многоквартирными домами (товариществом собственников жилья или управляющей организацией, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме) и приняли решение о проведении капитального ремонта;

2) создание условий для стимулирования собственников помещений в многоквартирных домах в части принятия решения о проведении комплексного капитального ремонта с использованием современных эффективных строительных материалов, технических решений и энергосберегающих технологий, обеспечивающих качественное улучшение условий проживания в многоквартирных домах и повышение их комфортности, энергоэффективности и благоустройства.

4. Условия предоставления субсидии

4.1. Установленные Федеральным законом условия предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств Фонда, средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) бюджета муниципального образования ограничивают перечень многоквартирных домов, которые могут быть включены в региональную программу, многоквартирными домами, в которых:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом и выбранный способ реализован посредством управления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо управления управляющей организацией (согласно части 4 статьи 20 Федерального закона);

2) общим собранием членов товариществ собственников жилья либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, принято решение об участии в муниципальной программе капитального ремонта (согласно части 4 статьи 15 Федерального закона);

3) общим собранием членов товарищества собственников жилья либо собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, принято решение о долевом финансировании капитального ремонта

многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья либо собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее чем пять процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома (согласно пункту 2 части 6 статьи 20 Федерального закона).

4.2. Следует учитывать, что финансовая поддержка не может предоставляться на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, управляющая организация для управления которым отобрана органом местного самоуправления на открытом конкурсе, проведенном в соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частью 4 статьи 161 и статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации или управление которым осуществляют непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме;

5. Виды капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

5.1. Субсидии при проведении капитального ремонта многоквартирных домов предоставляется только для долевого финансирования следующих установленных частью 3 статьи 15 Федерального закона видов работ по капитальному ремонту:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыш;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов.

5.2. Следует также иметь в виду, что частью 5 статьи 15 Федерального закона установлено, что финансовая поддержка при проведении капитального ремонта многоквартирного дома предоставляется для долевого финансирования не только указанных работ, но и на разработку проектно-сметной документации для капитального ремонта многоквартирных домов, виды работ по которому установлены частью 3 указанной статьи, и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

5.3. В целях создания условий для стимулирования собственников помещений в многоквартирных домах в части принятия решения о проведении комплексного капитального ремонта с использованием современных эффективных строительных материалов и технологий, обеспечивающих качественное улучшение условий проживания в многоквартирных домах и повышение их энергоэффективности, при расчете размера предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе рассматривается:

1) полный перечень работ по капитальному ремонту, установленный частью 3 статьи 15 Федерального закона, включая мероприятия по энерго-, ресурсосбережению, в том числе установке общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплопотребления в многоквартирном доме с наиболее сложными конструктивными и техническими параметрами в данном муниципальном образовании, которые обеспечивают максимальный уровень благоустройства;

2) данные о среднем уровне рыночных цен, сложившихся в муниципальном образовании, на отдельные виды работ.

5.4. Назначение размера предельной стоимости капитального ремонта утверждаемого Московской областью в региональной программе, не в том, чтобы ограничить стоимость капитального ремонта, которая утверждается решением общего собрания собственников помещений, а в том, чтобы ограничить максимальный размер бюджетной поддержки в случае, если собственники помещений примут решение о проведении очень дорогого ремонта. Таким образом, если реальная стоимость капитального ремонта, одобренная общим собранием, будет равна или больше суммы, определяемой как произведение суммарной общей площади помещений собственников в многоквартирном доме и утвержденного региональной программой размера предельной стоимости капитального ремонта, то сумма финансовой поддержки будет определяться исходя из этой расчетной величины. Сверхнормативную стоимость собственники помещений должны будут оплачивать за счет иных источников финансирования дополнительно к доле софинансирования стоимости капитального ремонта, рассчитанной в пределах размера предельной стоимости капитального ремонта.

6. Источники и объемы финансирования муниципальной адресной программы. Методика расчета размера субсидии

6.1. Источниками финансирования муниципальных программ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов для муниципальных образований, отвечающих условиям предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, определенным частью 1 статьи 14 Федерального закона являются:

1) средства Фонда;

2) средства областного бюджета;

3) средства местного бюджета;

4) средства собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Объемы финансирования муниципальных адресных программ за счет средств финансовой поддержки Фонда и областного бюджета, а также методика расчета размера субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории Московской области определяются в утвержденном Правительством Московской области порядке.

7. Порядок подачи обращений на включение многоквартирного дома в муниципальную программу и перечень документов, прилагаемых к этому обращению.

7.1. К заявке на включение многоквартирного дома в муниципальную программу и предоставление финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, подаваемой заявителем в орган местного самоуправления, должны прилагаться документы, подтверждающие:

1) выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления данным домом;

2) необходимость проведения капитального ремонта в многоквартирном доме;

3) решение собственников помещений участвовать в муниципальной программе;

4) обоснованность размера запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома, финансовую дисциплину собственников помещений и финансовое состояние заявителя.

7.2. Документами, подтверждающими выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления данным домом, являются:

1) в случае, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный либо иной специализированный потребительский кооператив:

- копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом самоуправления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным либо иным специализированным потребительским кооперативом, содержащего решения по каждому вопросу повестки дня собрания с приложением листа (листов) голосования с подписями собственников помещений (представителей собственников);
- копия свидетельства о регистрации товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного либо иного специализированного потребительского кооператива), заверенная председателем правления товарищества собственников жилья;
- копия свидетельства о присвоении организации ИНН, заверенная председателем правления товарищества собственников жилья;
- выписка из устава товарищества собственников жилья, подтверждающая, что собственники помещений в многоквартирном доме, на включение которого в муниципальную программу подается заявка, входят в данное товарищество собственников жилья (в случае, если товарищество собственников жилья создано собственниками помещений более чем одного дома), заверенная председателем правления товарищества собственников жилья;

3) в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный либо иной специализированный потребительский кооператив, а для управления многоквартирным домом собственниками помещений выбрана управляющая организация:

- копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией и о выборе управляющей организации для заключения договоров управления многоквартирным домом, содержащего решения по каждому вопросу повестки дня собрания с приложением листа (листов) голосования с подписями собственников помещений (представителей собственников);
- копия договора управления многоквартирным домом, заверенная руководителем управляющей организации;
- копия свидетельства о регистрации управляющей организации, заверенная руководителем управляющей организации;
- копия свидетельства о присвоении управляющей организации ИНН, заверенная руководителем управляющей организации.

7.3. Документами, подтверждающими решение собственников помещений участвовать в муниципальной программе, являются:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решения, указанные в подпункте 5 пункта 2.3 раздела 2 настоящих Методических рекомендаций с приложением листа (листов) голосования по каждому вопросу повестки дня собрания с подписями собственников помещений (представителей собственников).

7.4. Документами, подтверждающими необходимость проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, являются:

1) копия технического паспорта многоквартирного дома;

2) копия акта сдачи-приемки дома после последнего комплексного капитального ремонта (если имеется);

3) акт (акты) обследования технического состояния многоквартирного дома, оформленный в соответствии с Приложением № 1 к настоящим Методическим рекомендациям[6]

4) дефектная ведомость (дефектные ведомости) с приложением фотоматериалов на бумажном и электронном носителе, подготовленные товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным либо иным специализированным потребительским кооперативом) или управляющей организацией, оформленные в соответствии с Приложением № 2 к настоящим Методическим рекомендациям;

5) проектно-сметная документация на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме (если имеется);

6) заключение уполномоченной экспертной организации о соответствии проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта требованиям действующего законодательства;

---

[6] К актам о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов в обязательном порядке прилагаются фотоматериалы на электронном носителе.

7.5. Документами, подтверждающими обоснованность размера запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома, финансовую дисциплину собственников помещений и финансовое состояние заявителя, являются:

1) расчет размера субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирного дома и таблица с обобщенными результатами подготовленная в соответствии с Приложением № 4 к настоящим Методическим рекомендациям, подписанные председателем правления товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) либо руководителем управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме, подготовленные в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями;

2) справка об уровне сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отношение фактического поступления платы к начисленной величине) в целом по многоквартирному дому в среднем за последние 12 месяцев до подачи заявки;

3) копия балансового отчета заявителя с отметкой налоговой инспекции за квартал года, предшествующий дате подачи заявки.

8. Порядок подачи обращения муниципального образования на участие в региональной адресной программе и перечень документов, прилагаемых к этому обращению.

8.1 К заявке муниципального образования Московской области на участие в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год (далее - Программа), подписанной главой администрации муниципального образования Московской области, прилагаются следующие документы:

1) Муниципальная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее - муниципальная программа), утвержденная в установленном порядке и включающая:

   - перечень многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, которым планируется предоставление финансовой поддержки в рамках Программы, по форме, установленной Методическими рекомендациями по разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденными государственной корпорацией - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд)[7];
   - резервный список многоквартирных домов, включенных в муниципальную программу;
   - обоснование объема долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда, средств бюджета Московской области, средств местного бюджета, предусмотренных на долевое

[7] Администрация муниципального образования представляет в Главное управление Московской области «Госжилинспеция Московской области» перечень многоквартирных домов для подтверждения необходимости проведения капитального ремонта и для дальнейшей передачи в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области и включения в региональную адресную программу.

финансирование, и средств собственников помещений в многоквартирном доме;

- планируемые показатели выполнения муниципальной программы.
- документы, указанные в пункте 7.4. раздела 7 настоящих Методических рекомендаций.

2) Перечень коммерческих организаций коммунального комплекса, действующих на территории муниципального образования и осуществляющих производство товаров, оказание услуг по электро-, газо-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, очистке сточных вод и эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, по установленной Фондом форме в части, относящейся к муниципальным образованиям.

3) Перечень организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (кроме товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов) и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и действующих на территории муниципального образования Московской области, по установленной Фондом форме в части, относящейся к муниципальным образованиям.

4) Перечень и тексты нормативных правовых актов муниципального образования Московской области, обеспечивающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья, по установленной Фондом форме в части, относящейся к муниципальным образованиям.

5) Перечень многоквартирных домов на территории муниципального образования Московской области, в которых созданы товарищества собственников жилья, с указанием адресов мест расположения данных домов по установленной Фондом форме.

6) План реформирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования Московской области, утвержденный в установленном порядке.

7) Перечень и тексты правовых актов органов местного самоуправления Московской области, утверждающих графики, предусмотренные пунктами 7 и 9 части 1 статьи 14 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон), по установленной Фондом форме.

8) Перечень и тексты правовых актов муниципального образования Московской области, предусматривающих прекращение не позднее 1 января 2010 года предоставления дотаций организациям коммунального комплекса на возмещение убытков от содержания объектов коммунальной инфраструктуры, по установленной Фондом форме.

9) Перечень и тексты нормативных правовых актов муниципального образования Московской области, предусматривающих предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в денежной форме (в том числе путем перечисления таких субсидий на имеющиеся или открываемые получателями субсидий банковские счета), по установленной Фондом форме.

10) Выписки из правового акта(-ов) муниципального образования Московской области о бюджете на год подачи заявки, предусматривающего(-щих) долевое финансирование Программы.

11) Копии протоколов общих собраний членов товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных либо иных специализированных потребительских кооперативов) и (или) общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, содержащих решения об участии в муниципальной программе, о проведении капитального ремонта и видах работ по капитальному ремонту в указанных многоквартирных домах в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона.

12) Справка об общем количестве многоквартирных домов на территории муниципального образования Московской области по установленной Фондом форме.

13) Перечень и тексты правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования Московской области, осуществляющих распоряжение земельными участками, которые находятся в муниципальной собственности, утверждающих графики, предусмотренные пунктом 4 части 1 статьи 14 Федерального закона, по установленной Фондом форме.

14) Документ Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области о численности населения муниципального образования Московской области.

15) Копия решения комиссии муниципального образования Московской области по оценке заявок, ранжированию списка многоквартирных домов, формированию перечня и резервного списка многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу.

9. Порядок включения многоквартирных домов в адресную программу муниципального образования по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

9.1. Адресный перечень многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу, формируется из числа многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту и включенных в утвержденные органами местного самоуправления Московской области муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010-2011 годы, на основе заявок объединений собственников жилья и (или) управляющих организаций, выбранных по решению общего собрания собственников жилья, претендующих на получение субсидии.

9.2. Перечень многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу, должен содержать информацию об основных характеристиках каждого многоквартирного дома:

1) общая площадь помещений в многоквартирном доме, в том числе площадь жилых и нежилых помещений (за исключением площади помещений общего пользования), с указанием площади жилых помещений, принадлежащих собственникам — гражданам;

2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и последнего комплексного капитального ремонта;

3) группа капитальности многоквартирного дома (в соответствии со строительными нормами и правилами);

4) планируемый собственниками помещений в многоквартирном доме перечень работ по капитальному ремонту;

5) планируемая стоимость капитального ремонта с указанием источников финансирования.

9.2. Установленные Федеральным законом условия предоставления субсидии на проведение капитального ремонта за счет средств Фонда, средств бюджета Московской области и (или) бюджета муниципального образования ограничивают перечень многоквартирных домов, которые могут быть включены в региональную программу, многоквартирными домами, в которых:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме осуществлен выбор и реализован выбранный способ управления многоквартирным домом посредством управления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо управления управляющей организацией (согласно части 4 статьи 20 Федерального закона);[8]

2) общим собранием членов товариществ собственников жилья либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, приняты решения по вопросам повестки дня согласно подпункта 5 пункта 2.3 раздела 2 настоящих Методических рекомендаций.

9.3. Муниципальным образованиям Московской области при формировании перечня многоквартирных домов муниципальной программы рекомендуется:

1) осуществлять комиссионный отбор многоквартирных домов на основе заявок объединений собственников жилья либо управляющих организаций, выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах (далее - заявитель), на включение многоквартирного дома в муниципальную программу и предоставление субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;

2) руководствоваться при рассмотрении заявок установленными настоящими Методическими рекомендациями условиями включения многоквартирного дома в муниципальную программу;

3) использовать при оценке заявок критерии, установленные настоящими Методическими рекомендациями;

---

[8] Следует учитывать, что финансовая поддержка не может предоставляться на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, управляющая организация для управления которым отобрана органом местного самоуправления на открытом конкурсе, проведенном в соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частью 4 статьи 161 и статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации или управление которым осуществляют непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме.

4) использовать при отборе многоквартирных домов для включения в перечень муниципальной программы в конкурентных условиях принцип ранжирования заявок по сумме баллов, присваиваемых каждой заявке при ее оценке;

5) ограничить число многоквартирных домов в перечне муниципальной программы многоквартирными домами, занимающими в ранжированном списке места начиная с первого по списку, для которых сумма запрашиваемых субсидий соответствует планируемому объему средств, полученных за счет средств Фонда, и средств, предусмотренных в бюджете Московской области и бюджете муниципального образования на долевое финансирование муниципальной программы;

6) предусмотреть резервный список многоквартирных домов, отдельно включаемый в муниципальную программу и формируемый из многоквартирных домов, следующих в ранжированном списке за последним из многоквартирных домов, включенных в перечень многоквартирных домов муниципальной программы;[9]

7) ограничить резервный список таким количеством многоквартирных домов, для которых суммарная потребность в субсидиях составляет до десяти процентов суммы запрашиваемых субсидий для многоквартирных домов, включенных в перечень муниципальной программы;

8) утвердить комиссию по оценке заявок, ранжированию списка многоквартирных домов, формированию перечня и резервного списка многоквартирных домов, включаемых в муниципальную программу (далее - комиссия);

9) для обеспечения объективности, гласности и прозрачности процедуры оценки заявок включить в комиссию уполномоченных представителей местных (региональных) некоммерческих организаций, представляющих интересы объединений собственников жилья и управляющих организаций (по согласованию), исполнительных органов государственной власти Московской области (по согласованию), Государственных учреждений Московской области осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (по согласованию);

10) получить заключение уполномоченной экспертной организации, о соответствии проектно-сметной документации, предъявляемым в соответствии с действующим законодательством требованиям.

9.4. Для обеспечения эффективного использования средств Фонда, средств бюджета Московской области и бюджетов муниципальных образований, стимулирования принятия решений собственниками помещений о проведении комплексного капитального ремонта многоквартирный дом включается в перечень многоквартирных домов не более чем одной муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в период действия Фонда (за исключением резервного списка).

9.5. Многоквартирный дом должен быть включен в перечень утвержденной муниципальной программы муниципального образования Московской области, претендующего на участие в региональной адресной программе.

---

[9] Для включения многоквартирного дома в резервный список региональной программы должны соблюдаться условия, перечисленные в пункте 9.2 раздела 9 настоящих Методических рекомендаций, и многоквартирный дом должен быть включен в резервный список утвержденной муниципальной программы муниципального образования Московской области, претендующего на участие в региональной программе.

10. Критерии оценки заявок для включения многоквартирных домов в муниципальную программу

10.1. Для оценки заявок рекомендуется использовать следующие группы критериев:

- технические;
- организационные;
- финансовые.

10.2. К техническим критериям относятся:

1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;

2) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт;

3) комплексность капитального ремонта;

4) качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов.

10.3. К организационным критериям относятся:

1) уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом;

2) уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевом финансировании;

3) степень готовности дома к капитальному ремонту.

10.4. К финансовым критериям относятся:

1) доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта многоквартирных домов;

2) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме.

10.5. Максимальное количество баллов, присваиваемых заявке по каждому критерию, и коэффициент весомости критерия представлены в следующей таблице:

№ п/п	Наименование критерия	Максимальное количество баллов	Коэффициент весомости
1	2	3	4
I. Технические критерии			
1.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального		

	ремонта:		3
	более 50 лет	10	
	30-50 лет	8	
	20-30 лет	6	
	10-20 лет	4	
	до 10 лет	1	
2.	Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт:		5
	очень плохое, чрезвычайно высокая потребность в капитальном ремонте	5	
	плохое	3	
	удовлетворительное	1	
3.	Комплексность капитального ремонта в соответствии с установленными ч.3 ст. 15 Закона видами работ <*>:		2
	планируется проведение всех видов работ (при условии объективной потребности в их провденении)	10	
	планируется проведение более половины всех видов работ	6	
	планируется выборочный капитальный ремонт (менее половины всех видов работ)	3	
4.	Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов:		4
	повысится энергоэффективность за счет теплоизоляции ограждающих конструкций и внедрения других ресурсосберегающих технологий	10	
	внедрение ресурсосберегающих технологий, кроме теплоизоляции ограждающих конструкций	5	
	только восстановление проектных эксплуатационных характеристик	1	
II. Организационные критерии			
5.	Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом:		2
	Товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) создано и осуществляет деятельность **более** одного года до даты подачи заявки	5	
	Товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) создано и осуществляет деятельность **менее** одного года до даты подачи заявки	2	
	Товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) **не создано**	1	
6.	Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевом финансировании:		

	за проведение капитального ремонта и его долевое финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие **более чем 90%** голосов от общего числа голосов собственников помещений за проведение капитального ремонта и его долевое	5	3
	финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие **2/3, но менее чем 90%** голосов от общего числа голосов собственников помещений	3	
	за проведение капитального ремонта и его долевое финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений	1	
7.	Степень готовности дома к капитальному ремонту:		1
	представлена проектная документация, включая смету расходов и заключение уполномоченной экспертной организации о соответствии проектно-сметной документации требованиям действующего законодательства, подрядчик выбран, представлен предварительный договор подряда	5	
	представлена проектная документация, включая смету расходов	3	
	представлена только укрупненная предварительная смета расходов	1	
	III. Финансовые критерии		
8.	Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта – доля финансирования расходов гражданами-собственниками жилых помещений:		5
	более 10%	5	
	более 5 и до 10%	3	
	5%	1	
9.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (среднемесячный за 12 месяцев до подачи заявки):		3
	более 95%	5	
	более 90 и до 95%	3	
	90% и менее	1	

<*> В случае, если многоквартирный дом не оснащен лифтовым оборудованием, полным перечнем считается перечень работ в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона, за исключением ремонта или замены лифтового оборудования.

10.6 Каждая заявка, поступившая в орган местного самоуправления, оценивается по каждому из критериев в соответствии с настоящими Методическими указаниями, а для ранжирования заявок (определения места многоквартирного дома в очереди на право включения в муниципальную программу и получения субсидии) используется сумма набранных по всем критериям баллов.

10.7 В целях стимулирования собственников помещений в многоквартирных домах принимать решения о проведении комплексных ремонтов с повышением энергоэффективности многоквартирных домов, критерии оценки заявок для включения многоквартирных домомв в муниципальную программу распределяются по степени важности для органов местного самоуправления как представлено в следующей таблице:

№ п/п	Наименование критерия	Максимально возможная сумма баллов
1	2	3
1.	Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов (повышение энергоэффективности)	40
2.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта	30
3.	Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт (объективная потребность в ремонте)	25
4.	Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта	25
5.	Комплексность капитального ремонта	20
6.	Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевом финансировании	15
7.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме	15
8.	Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом (приоритет отдается ТСЖ, созданным не менее чем за год до подачи заявки)	10
9.	Степень готовности дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации и подрядчика)	5

11. Перечень требований к разработке дефектных ведомостей и смет на капитальный ремонт многоквартирных домом в Московской области.

11.1. Настоящий перечень требований составлен с учетом утвержденных государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом и применяется при разработке дефектных ведомостей и смет на капитальный ремонт многоквартирных домов объединениями собственников жилья, управляющими организациями, проектными и подрядными строительными организациями.

11.2. При определении состава работ при планировании капитального ремонта многоквартирных домов необходимо учитывать ограничения, установленные Федеральным законом и другими нормативными правовыми актами, а также рамки использования средств, полученных в соответствии с Федеральным законом на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

11.3. В качестве ограничений определены следующие условия:

1) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

2) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в части 3 статьи 15 Федерального закона и разделе 5 настоящих Методических рекомендаций;

3) объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных Федеральным законом видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

11.4. При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

11.5. При разработке дефектных ведомостей и смет на капитальный ремонт многоквартирных домов объединениям собственников жилья, управляющим организациями, проектным и подрядным строительным организациям необходимо руководствоваться действующими нормативными документами в области содержания общего имущества многоквартирных домов, технической эксплуатации, ремонта и реконструкции жилищного фонда:

- «Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491;
- «Положением о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома», утвержденном приказом Министерства регионального развития российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45;
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25;
- «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства от 28 января 2006 г. № 47 (в редакции от 2 августа 2007 г. № 494);
- «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 года №167 (с изменениями от 08.08.2003 г., 13.02.2006 г. и 23.05.2006 г.);
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
- «Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок», утвержденными приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 года № 115.

11.6. До вступления в силу технических регламентов также подлежат исполнению, в том числе надзорными органами, в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации, следующие нормативные акты и документы в строительстве:

- «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 (далее — Положение о составе разделов проектной документации);
- «Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р), утвержденное Приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23 ноября 1988 года № 312;
- «Положение по техническому обследованию жилых зданий» ВСН 57-88(р), утвержденное Приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 06 июля 1988 года № 191 (далее — ВСН 57-88);
- «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 24 декабря 1986 года № 446 (далее ВСН 53-86(р);
- «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов; Нормы проектирования» ВСН 61-89(р), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26 декабря 1989 года № 250;
- «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий» ВСН 42-85(р), утвержденные приказом Гражданстроя СССР от 07 мая 1985 года № 135 (в ред. изменений № 1, утвержденных приказом Госстроя России от 06 мая 1997 года № 17-16);
- «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» СП 31-102-2003, утвержденные постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 года № 153 (далее — СП 31-102-2003);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений», утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 года № 279;
- Свод правил «Архитектурно — планировочные решения многоквартирных жилых зданий» СП 31-107-2004, рекомендован к применению письмом Госстроя России от 28 апреля 2004 года № ЛБ-131/9;
- «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» МДС 13-1.99, утвержденная постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 года;
- «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 05 марта 2004 года № 15/1 (далее — МДС 81-35.2004);
- «Указания по применению федеральных единых расценок на ремонтно-строительные работы» МДС 81-38.2004, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 09 марта 2004 года № 37;
- «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве» МДС 81-33.2004, утвержденные постановлением Госстроя России от 12 января 2004 года № 6 (далее — МДС 81-33.2004);
- «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве» МДС 81-25.2001, утвержденные постановлением Госстроя России от 28 февраля 2001 года № 15 (далее — МДС 81-25.2001);
- «Государственные элементные сметные нормы наемонтно-строительные работы» ГЭСНр 81-04-2001, утвержденные постановлением Госстроя России от 17 декабря № 77;
- «Сборник сметных норм и затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительно-монтажных работ» ГСНр 81-05-01-2001, утвержденный

постановлением Госстроя России от 07 мая 2001 года № 46 (далее — ГСНр 81-05-01-2001);

- «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время» ГСНр 81-05-02-2001, утвержденный постановлением Госстроя России от 19 июня 2001 года № 61 (далее — ГСНр 81-05-02-2001);
- «Изменения и дополнения к государственным элементным сметным нормам» на ремонтно-строительные, пусконаладочные, строительные работы и на монтаж оборудования, утвержденные соответственно постановлениями Госстроя Российской Федерации №№ 38, 40, 41и 42 в 2004 году;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», утвержден постановлением Госстроя Российской Федерации от 23 июня 2003 года № 109; СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», утвержден постановлением Госстроя Российской Федерации от 19 апреля 2004 года № 70;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», утвержден постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 113;
- СНиП 41-03-2003 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов», утвержден постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 114;
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», утвержден постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 115.

11.7. Перечень и состав работ по капитальному ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома зависит от архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик дома. уровня его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем и определяется по результатам обследования, которые отражаются в Акте о техническом состоянии многоквартирного дома согласно Приложению № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

11.8. Рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан приведен в Приложении № 5 к настоящим Методическим рекомендациям. Данный перечень сформирован на основе уточненных перечней работ по капитальному ремонту, рекомендованных вышеприведенными нормативными документами в рамках видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов без прекращения их эксплуатации, определенных статьей 15 Федерального закона.

11.9. При формировании перечня работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов с учетом положений пункта 11.8. раздела 11 настоящих Методических рекомендаций рекомендуется включать в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов мероприятия по модернизации отдельных элементов общего имущества в многоквартирных домах согласно пунктов 9.10-9.15 раздела 11 настоящих Методических рекомендаций.

11.10. При производстве ремонта внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества:

1) в целях обеспечения противоаварийной защиты внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения для защиты помещений от бытовых утечек воды в перечне работ по ремонту внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения следует предусматривать установление соответствующего технического устройства для аварийного отключения подачи воды и выдачи звукового сигнала оповещающего при возникновении аварийной ситуации. Отключение подачи воды должно

осуществляться с помощью запорной арматуры, выполненной в виде шарового электропривода (далее – техническое устройство). Запорную арматуру следует устанавливать на внутридомовых трубопроводах холодного водоснабжения;[10]

2) для обеспечения надежного отключения подачи воды при возникновении бытовых утечек воды из внутридомовых инженерных систем техническое устройство должно удовлетворять следующим требованиям:
   - крутящий момент на валу шарового электропривода должен быть не меньше 5 Н*м (50кг*см) для предотвращения повреждения запорной арматуры вследствие образования на внутренних деталях запорной арматуры посторонних отложений веществ («закисание» шарового крана), содержащихся в воде или иной жидкости электропривод должен осуществлять периодическое полное или частичное закрытие и открытие подачи воды или иной жидкости;
   - запорная арматура, применяемая в техническом устройстве должна выдерживать пробное давление воды не менее 2,00 МПа, при постоянной температуре холодной воды 20 градусов Цельсия, а горячей 75 градусов Цельсия;
   - запорная арматура, применяемая в техническом устройстве не должна иметь сужение проходного сечения, процентное отношение площади (в свету) прохода в шаровом кране к площади поперечного сечения присоединяемой трубы должно составлять 90%-100%;
   - техническое устройство должно иметь как минимум два основных режима работы, режим нормальной работы и режим аварийной работы. Переход из нормального режима работы в аварийный режим должно происходить при обнаружении аварии во внутридомовой системе водоснабжения и водоотведения, а также во внутридомовой системе отопления. Перевод технического устройства из аварийного режима работы в режим нормальной работы должно осуществляться путем воздействия на него человека, в противном случае техническое устройство должно находиться в режиме аварийной работы неопределенное время. При аварийном режиме работы технического устройства должна быть включена световая и (или) звуковая сигнализация и отключена подача воды или иной жидкости в помещение или дом;

3) для обеспечения электробезопасности при эксплуатации технического устройства шаровой электропривод должен удовлетворять следующим требованиям:
   - иметь защитное заземление всех металлических частей электропривода;
   - напряжение питания должно подаваться на шаровой электропривод в течение определенного (конечного) промежутка времени, необходимого для полного или частичного закрытия или открытия подачи воды или иной жидкости, в остальное время шаровой электропривод должен быть обесточен.

11.11. При производстве ремонта внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения и отопления, индивидуальных тепловых пунктов и автономных котельных, входящих в состав общего имущества:

---

[10] СниП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», ГОСТ Р 22.1.12-2005. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений. Жилищный кодекс РФ.

1) в целях обеспечения противоаварийной защиты внутридомовых систем горячего водоснабжения и отопления для защиты помещений от бытовых утечек воды в перечне работ по ремонту внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения и отопления следует предусматривать установление соответствующего технического устройства для аварийного отключения подачи воды и выдачи звукового сигнала оповещающего при возникновении аварийной ситуации. Отключение подачи воды должно осуществляться с помощью запорной арматуры, выполненной в виде шарового электропривода (далее – техническое устройство). Запорную арматуру следует устанавливать на внутридомовых трубопроводах горячего водоснабжения и отопления.[11] Для обеспечения электробезопасности при эксплуатации и надежного отключения подачи воды при возникновении бытовых утечек воды из внутридомовых инженерных систем техническое устройство должно удовлетворять требованиям, изложенным в подпунктах 2 и 3, пункта 11.10 настоящих Методических рекомендаций;

2) в целях реализации положений Федерального закона в части применения энергоэффективных технологий в перечне работ по ремонту внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения и отопления, индивидуальных тепловых пунктов и автономных котельных следует предусматривать применение устройств для магнитной обработки жидкости (далее – БМП) диапазоном условного прохода от 8 до 1200 мм, укомплектованными фильтрами - отстойниками с обратной промывкой или без нее. БМП следует устанавливать на трубопроводах на вводе, перед котлами, бойлерами, колонками, охладителями и т.п., а также перед натрий-катионовыми фильтрами котельных, индивидуальных тепловых пунктов в целях увеличения времени межреагентной обработки последних;[12]

3) в целях снижения энергоемкости ВВП и применения энергосберегающих технологий при капитальном ремонте внутридомовых систем отопления рекомендуется производить замену на приборы соответствующие ГОСТ 31311-2005 и СниП 2.04.05-91 и требованиям стандарта АВОК 4.2.2-2006 и отвечающие следующим параметрам:
   - приборы отопления должны иметь большую теплоотдачу при меньших габаритах и весе;
   - тепловая мощность и тепловой поток приборов отопления должны сохраняться в течение всего периода эксплуатации;
   - приборы отопления должны обладать высоким уровнем устойчивости к гидравлическим ударам;
   - приборы отопления должны обладать высоким уровнем устойчивости к перепадам температуры теплоносителя;
   - приборы отопления должны быть безопасен в эксплуатации (поверхность приборов отопления, доступная для касания не должна превышать 50-55 градусов Цельсия);
   - приборы отопления должны иметь низкие значения гидравлического сопротивления;
   - приборы отопления должны потреблять меньший объем теплоносителя;

---

[11] СниП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», ГОСТ Р 22.1.12-2005. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений. Жилищный кодекс РФ.

[12] СниП 11-35-76, СП 41-104-2000, СП 41-101-95.

- приборы отопления должны иметь улучшенные показатели микроклимата[13];
- приборы отопления должны обеспечивать комфортное тепло даже при низкой температуре теплоносителя.

11.12. При производстве ремонта внутридомовой инженерной системы электроснабжения:

1) в целях обеспечения повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан в перечне работ по ремонту внутридомовых инженерных систем электроснабжения следует предусматривать установку в местах общего пользования и технических помещениях многоквартирного дома энергосберегающих и антивандальных светильников, отвечающих нижеуказанным требованиям:
   - срок службы светильника должен составлять не менее 10 лет, срок гарантийного обслуживания – не менее 18 месяцев;
   - основание (корпус) светильника должен быть изготовлен из стального проката и защищен от воздействия внешних факторов методом горячего цинкования или порошкового окрашивания. Защитное стекло должно быть изготовлено из светостабилизированного поликарбоната. Степень защиты светильника от воздействия окружающей среды должна быть не менее IP43;
   - защитное стекло должно крепиться к основанию с помощью специальных винтов не открываемых стандартным инструментом;
   - светильник может быть укомплектован оптико-акустическим датчиком присутствия человека обеспечивающим включение светильника при снижении освещенности до 20 ± 5 лк и наличии шума 60 ± 5 дб и обеспечивающим увеличение времени работы светильника при наличии шума без отключения до 10 минут;

2) при планировании перечня работ по капитальному ремонту внутридомовой системы энергоснабжения в качестве источника света в энергосберегающих антивандальных светильниках, устанавливаемых в местах общего пользования и технических помещениях многоквартирного дома следует предусматривать использование компактных люминесцентных ламп (далее – КЛЛ) отвечающих следующим требованиям:
   - КЛЛ с интегрированным ЭПРА или светодиоды со световой отдачей не менее 100 лм/Вт, обеспечивающие быстрое увеличение светового потока при включении и отсутствие мерцания;
   - срок службы КЛЛ не менее 15 000 часов;
   - КЛЛ адоптированные к использованию в антивандальных светильниках, укомплектованных интеллектуальными управляющими элементами (оптико-акустическими датчиками присутствия человека).

11.13. при производстве ремонта лифтового оборудования:

1) перечень работ по ремонту лифтового оборудования формируется на основании результатов экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которое осуществляется в соответствии с требованиями ПБ 10-558-03. Основанием для включения работ по ремонту лифтового оборудования в перечень работ, финансируемых в соответствии с Федеральным законом №

[13] СанПиН 2.2.4.548-96.

185-ФЗ, является заключение экспертной организации по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы;[14]

2) состав работ по ремонту лифтовых шахт также определяется на основании результатов экспертного обследования отработавшего нормативный срок лифта;

3) в целях обеспечения повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан в перечне работ по ремонту лифтового оборудования следует предусматривать техническое перевооружение (модернизацию) лифтового оборудования для повышения потребительских свойств лифтового оборудования, в т.ч. в части соблюдения требований по экологичности и специальных требований к лифтам, предназначенным для использования инвалидами и другими маломобильными группами населения, проживающими в многоквартирных домах:
   - применять частотно - регулируемые главные приводы лифтового оборудования при замене, модернизации и капитальном ремонте лифтового оборудования;
   - применять при замене, модернизации и капитальном ремонте лифтовое оборудование, соответствующее уровню допускаемых шумов для зданий класса «А» в соответствии со СниП 23-03-2003 «Защита от шума»;
   - применять при замене, модернизации и капитальном ремонте лифтовое оборудование, обеспечивающее точность остановки кабины на уровне этажных площадок должна быть в пределах +/- 20 мм.;
   - применять экологически чистые оборудование и материалы в части лифтового оборудования при замене, модернизации и капитальном ремонте лифтового оборудования.

11.14. При производстве ремонта фасадов многоквартирных домов:

1) в целях обеспечения повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан в перечне работ по реконструкции входов в подъезды многоквартирных домов, рекомендуется применять решение, которое предполагает замену входных наружных дверей на металлические дверные блоки-домофоны, разработанные с учетом современных требований энергосбережения и являющиеся элементом системы обеспечения безопасности и сохранности имущества в жилом фонде (далее - ДБД) готовые к монтажу в дверные проемы подъездов многоквартирных домов, соответствующие ТУ 5284-003-18221998-2009 и отвечающие следующим требованиям:
   - наличие энергосберегающей конструкции;
   - наличие заводской окраски поверхности по порошковой технологии;
   - наличие заводского оснащения замком в защищенном исполнении[15];
   - конструктивная готовность к монтажу домофонной системы;
   - вандалозащищенность;
   - облегченная технология монтажа в дверной проем;

---

[14] Под экспертными организациями понимаются юридические лица, имеющие лицензию Ростехнадзора на право проведения экспертизы промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством, располагающие техническими средствами и квалифицированными специалистами для проведения технического диагностирования и обследования лифта.

[15] Дверной блок оснащается замочно-переговорным устройством (домофоном) либо на заводе изготовителе, либо после монтажа дверного блока на объекте.

- компоненты домофонной системы разработаны в рамках единого технического задания, отвечающего условиям программы капитального ремонта и реконструкции жилого фонда;

2) в целях создания благоприятных условий проживания граждан при замене входных наружных дверей на металлические дверные блоки-домофоны, необходимо предусмотреть, чтобы дверной блок-домомофон соответствовал следующим требованиям:
   - дверной блок-домофон должен соответствовать ТУ 5284-003-18221998-2009;
   - дверной блок должен быть подготовлен для установки домофона (видеодомофона) и дверного доводчика;
   - дверной блок-домофон обязательно должен быть с утеплителем внутри двери;
   - дверной блок-домофон должен быть с ручкой снаружи, и она должна быть антивандальное исполнение;
   - дверной блок-домофон должен иметь конструкцию, защищающую от несанкционированного снятия;
   - дверной блок-домофон должен быть окрашен порошковой эмалью для защиты его поверхности от атмосферных воздействий на срок не менее 5 лет;
   - для устранения утечек тепла по периметру дверной проем после установки дверного блока-домофона должен быть обработан монтажной пеной;

3) при формировании перечня оборудования домофона и работ, входящих с состав базовых при замене наружных входных дверей на металлические дверные блоки-домофоны, необходимо соблюсти следующие требования:
   - наличие блока вызова домофона (БВД);
   - наличие блока питания домофона (БПД);
   - наличие блока коммутации (БК);
   - наличие электромагнитного замка (ЭЗ);
   - наличие дверного доводчика (ДД);
   - наличие кнопка выхода;
   - наличие проводки, в т.ч. от первого до последнего этажа с установочными элементами;
   - наличие электронных ключей (тип RFID) из расчета 3(три) штуки на каждого ответственного квартиросъемщика в подъезде;
   - наличие дверного блока-домофона;
   - монтаж домофона должен производиться с соблюдением «Правил организации монтажа и обслуживания домофонов, видеодомофонов и систем контроля доступа. Основные требования и рекомендации» и других нормативных документов по эксплуатации жилищного фонда;
   - все оборудование, устанавливаемое на дверном блоке-домофоне, должно иметь антивандальное исполнение;
   - блок питания домофона (БПД) должен иметь сертификат безопасности;
   - подключение домофона должно производиться в отдельном монтажном коробе, оснащенном системой ограничения доступа;

4) в целях обеспечения повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в перечне работ по ремонту фасадов рекомендуется предусмотреть замену

оконных и балконных блоков в местах общего пользования. При этом вновь монтируемые оконные и балконные блоки должны соответствовать следующим требованиям:

- требованиям ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные общие технические условия», ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Общие Технические условия» (цвет ПВХ профиля – белый, стеклопакет двухкамерный, наличие вентиляционного клапана и подставочного профиля для крепления наружного отлива);
- иметь приведенное сопротивление соответствующее теплопередаче окон и балконных дверей (остекленная часть – не менее 0,55 $м^2$ х $^0С$ / Вт; глухая часть балконных дверей – не менее 1,1 $м^2$ х $^0С$ / Вт.);
- иметь воздухопроницаемость окон и балконных дверей при перепаде давления на наружной и внутренней поверхностях составляющую 10Па: не более R_n=1,02 кг/($м^2$ х ч);
- обеспечивать снижение внешнего уровня городского шума в открытом положении вентиляционного клапана не менее 25-28 дБА; в закрытом положении вентиляционного клапана не менее 30 дБА;
- быть укомплектованными стеклопакетами по ГОСТ 24866 99 со стеклами М1;
- конструкции оконных и балконных блоков должны обеспечивать возможность регулировки зазора притвора створок относительно коробок в трех плоскостях;
- профиль, примененный в конструкциях оконных и балконных блоков должен соответствовать следующим требованиям: ширина, толщина профиля не менее 70мм; количество камер – не менее четырех; толщина армирующих элементов - не менее 1,5мм;
- иметь не менее 2 контуров уплотнения, долговечность применяемых прокладок не менее 40ле;
- обеспечивать безотказность оконных приборов и петель (кол-во циклов открывания-закрывания - не менее 20 000);
- подоконник должен быть изготовлен из ПВХ профиля;
- оконные и балконные блоки должны быть сертифицированы в установленном порядке, предъявленные технические требования к конструкции и комплектующим должны быть подтверждены протоколами испытаний;
- монтаж оконных и балконных блоков должен быть выполнен в соответствии с ГОСТ Р 52749-2007 «Швы монтажные оконные с паропроницаемыми саморасширяющимися лентами. Технические условия.»;
- конструкции остекления балконов должны быть изготовленными с применением тонкостенных алюминиевых прессованных профилей;
- остекление створок должно производиться стеклом толщиной не менее 4мм (стекло М1) с применением уплотнительных профилей;
- зазоры между сопрягаемыми раздвижными створками и рамой герметизируются уплотнительными щетками;
- в нижнем рамном профиле на наружном направляющем полозе должны быть предусмотрены отверстия для удаления воды;
- в качестве защитно-декоративного покрытия алюминиевых профилей должно быть применено анодно-окисное покрытие толщиной не менее 20 мкм или лакокрасочное покрытие с применением порошковых красителей на основе полиэфирных смол с толщиной не менее 60 мкм;
- для свободного перемещения раздвижных створок по направляющим должны быть применены ролики;

6) в целях обеспечения повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в перечне работ по ремонту фасадов рекомендуется предусмотреть оборудование навесного вентилируемого фасада (далее - НВФ) имеющего подконструкции НВФ отвечающие следующим требованиям:[16]

- все элементы подконструкции системы НВФ должны соответствовать конструкции, прошедшей требуемые испытания и имеющей подтверждение о пригодности продукции для применения в строительстве на территории РФ (требуется заключение по долговечности от 50 лет и выше; требуется заключение о надежности по нагрузкам; требуется заключение на класс пожарной опасности «К0»);
- все элементы подконструкции системы НВФ кроме кляммеров для крепления облицовочных плит к направляющим должны быть изготовлены из профилей прессованных из алюминиевых сплавов марки 6060 или 6063;
- кляммеры для крепления облицовочных плит к направляющим должны быть изготовлены из тонколистовой холоднокатаной коррозионностойкой стали марки 12Х18Н10Т или 12Х18Н9 или 08Х18Н10;
- для сборки элементов конструкции, крепления оконных отливов и откосов должны использоваться заклепки вытяжные алюминиевые с сердечником из корозионностойкой стали или заклепки вытяжные из корозионностойкой стали А2 (применение конкретного вида заклепок в соответствии со спецификациями);
- кляммеры для крепления облицовочных плит к направляющим должны быть окрашены в цвет, предусмотренный колористическим паспортом здания;
- подбор элементов крепления конструкции НФС к несущему основанию должен осуществляться по результатам натурных испытаний проведенных на каждом объекте по методике РОССТРОЯ РФ;
- по результатам испытаний устанавливается максимальное допустимое усилие на элемент крепления конструкции навесной фасадной системы;
- допустимая нагрузка, полученная по результатам испытаний не должна быть меньше расчетной, вычисленной по итогам инженерных изысканий;
- применяемые в конструкции анкерные крепления должны иметь действующее Техническое Свидетельство РОССТРОЯ или Стандарт организации утвержденный в установленном порядке;
- анкерная гильза анкерного элемента должна быть выполнена из полиамида в соответствии с технической документацией (ТО, СтО) на продукцию;
- распорный элемент анкерного крепления должен быть выполнен из коррозионностойкой стали А4 (1.4401, 1.4571) или А2 по DIN EN ISO 3506-1;
- область применения анкерного крепления должна соответствовать его назначению (для крепления несущих элементов навесных фасадных систем);
- глубина анкеровки должны быть не менее 80 мм;
- диаметр дюбеля - не менее 10 мм;
- примененяемая продукция должна быть подтверждена наличием сопроводительных документов (паспорт качества, ТУ) на продукцию;

---

16 Применение ветрогидрозащитной паропроницаемой мембраны при производстве работ по оборудованию НВФ не предусмотрено.

- в качестве утеплителя в системе должны применяться негорючие (группа НГ по ГОСТ 30244-94) минераловатные плиты с волокном из каменного литья, имеющие ТС и допущенные для применения в составе навесных фасадных систем;
- утепление должно быть выполнено двумя слоями утеплителя: внешний слой утеплителя с объемным весом не менее 80 кг/м^3 (толщина слоя -50мм); внутренний слой утеплителя с объемным весом не ниже 30 кг/м^3 (толщина слоя – 70мм);
- для крепления утеплителя к строительному основанию должны использоваться тарельчатые дюбели со стальным сердечником, Техническим свидетельством на которые установлена область применения в составе НВФ;
- в качестве материала для облицовки должны быть использованы керамогранитные плиты в соответствии с техническим свидетельством Росстроя РФ, предназначенные для облицовки наружных стен зданий и сооружений различного назначения, в том числе в конструкциях фасадных систем с воздушным зазором (видимое крепление), размером 600 х 600 х 10мм, прошедшие огневые испытания в составе системы навесного вентилируемого фасада;
- цвет и фактура поверхности керамогранитных плит должны соответствовать колористическому паспорту здания;
- технические характеристики керамогранитных плит должны соответствовать следующим требованиям:

Характеристика	**Требуемое значение**
Отклонение размеров сторон	(+ -) 0,5мм
Толщина (разнотолщинность)	(+ -) 0,5мм
Линейность (кривизна грани)	(+ -) 0,6%
Трапецеидальность (косоугольность)	(+ -) 0,5%
Кривизна поверхности	(+ -) 0,5%
Водопоглощение	не более 0,5%
Предел прочности при изгибе	не менее 35МПа
Износостойкость (по кварцевому песку)	не более 0,18г/см2
Морозостойкость	не менее 150 циклов
Отражающая способность полированной плитки	Не менее 55 люкс
Отражающая способность неполированной плитки	Не более 22 люкс

- технические характеристики каждой партии примененных керамогранитных плит должны быть подтверждены паспортом качества на продукцию;
- обрамления оконных блоков, дверные обрамления и все фасонные изделия должны быть выполнены из оцинкованной стали толщиной не менее 0,55 мм (толщина цинкового покрытия не менее 18 мкм);
- окраска оконных и дверных обрамлений должна быть произведена в соответствии с колористическим паспортом здания (лакокрасочное покрытие толщиной не менее 60 мкм).

11.15. При производстве ремонтных работ кровли (скатной или плоской):

1) в целях повышения энергосберегающих характеристик многоквартирного дома при проведении работ по капитальному ремонту кровли рекомендовано применение следующих материалов:

- для скатных металлических кровель - сталь холоднокатаная горячеоцинкованная толщиной 0,5 – 0,55 мм, отечественного производства или аналогичные материалы;
- для плоских кровель с основанием из железобетона и углом уклона менее 5% наплавляемые кровельные материалы, модифицированные различными полимерами, отечественного производства или аналогичные материалы;

2) перечень работ по ремонту кровли формируется на основании осмотра крыши здания. При осмотре крыши здания необходимо иметь проектную документацию: план с ориентацией по сторонам света, с высотными отметками, размерами, уклонами кровли, инженерно-техническим оборудованием, водостоками; план верхнего этажа; разрезы; конструкции узлов; перечень материалов, применяемых в конструкциях крыши и кровельного покрытия (от эксплуатирующей здание организации желательно получить документацию по всем изменениям, произведенным в конструкции крыши и отдельных элементах при ремонте кровли в процессе ее эксплуатации);

3) при отсутствии документации, перечисленной в подпункте 2 пункта 11.15 раздела 11 настоящих Методических рекомендаций, план кровли, с расположенными на ней инженерными конструкциями и другими данными, составляется на месте;

4) обследование (осмотр) кровли производят по следующей схеме:
   - обследуют кровлю, следуя по челночной схеме от одного парапета до противоположенного, оценивая сохранность кровли на основной площади покрытия; выявляют места протечек и повреждений, раскрытия трещин; измеряют уклоны кровли, просадки и сравнивают их с нормативными;
   - уклоны кровли проверяют вдоль и поперек ската, пользуясь фугованной деревянной или металлической 3-х метровой рейкой со строительным уровнем. Для этого укладывают рейку на основание и выравнивают шарнирно-закрепительную часть с уровнем до принятия ею горизонтального положения. Замеряют расстояние между центром шарнирно-закрепительной части рейки и рейкой, которое и позволяет определить уклон кровли;
   - при помощи рейки выявляют наличие и величину просадок. При систематически увеличивающихся просадках, не превышающих 1-2 мм в год, наблюдения могут быть прекращены;
   - в местах появления трещин устанавливают маяки;[17]
   - на плане крыши здания одновременно с установкой маяков наносят положение каждой трещины. При этом условными обозначениями указывают места установки маяков;

---

[17] На каждой трещине предусматривают два маяка: один - в месте наибольшего раскрытия, а другой - у ее конца. Маяки толщиной не более 10 мм изготовляют в виде восьмерки из строительного гипса. Для проведения длительных наблюдений маяк можно изготовить в виде пластинок из кровельной стали толщиной 0,5 мм. Одну пластинку размером 150х150 мм, окрашенную белой краской, укрепляют по одну сторону трещины так, чтобы ее край касался линии трещины; вторую пластинку размером 50х200 мм соответственно прикрепляют по другую сторону трещины так, чтобы на протяжении 75 мм она плотно лежала поверх первой пластинки. Положение второй пластины на плоскости первой отмечают краской или острым предметом. Номер и дату установки маяка отмечают черной краской на второй пластинке. Движение трещины обнаруживают по смещению второй пластины относительно первой. В акте осмотра таких маяков отмечают величину смещения пластинок в касательном и нормальном к трещине направлениях;

- осматривают внутренние водостоки и ендовы. Определяют их состояние и степень разрушения;
- определяют состояние гидроизоляции у мест примыканий рулонного ковра к вертикальным конструкциям (парапетам, вытяжным трубам, поверхностям вентшахт, выходам на крышу) и у мест установки опор радио- и телеантенн и на карнизах;[18]
- проверяют чердачные помещения с осмотром, оценкой состояния утеплителя и пароизоляции, отбором их проб, визуальной оценкой состояния бетонных конструкций (прогиб, растрескивание, коррозия арматуры);[19]
- в случае совмещенных крыш для установления фактического состава кровли и состояния тепло- и гидроизоляционных слоев производят ее вскрытие, в результате чего устанавливают толщину, состояние теплоизоляции, прочность приклейки пароизоляционного и гидроизоляционного слоев к основанию, величину нахлестки полотнищ и состояние выравнивающего слоя;[20]
- в случае нарушения в здании теплового режима, соответствующего нормативным эксплуатационным условиям, проводят тепловые испытания ограждающих конструкций[21] (определение теплотехнических характеристик ограждающих конструкций в том числе кровель; необходимые расчеты с выдачей рекомендаций по улучшению теплозащитных свойств исследуемых конструкций выполняются специализированными организациями);
- производят осмотр потолков и стен верхнего этажа здания и замеры необходимых параметров для расчета и оценки температурно-влажностного режима помещений;[22]

---

18 Для определения физико-механических свойств рулонных материалов ковра зубилом и молотком вырубают участки кровельного ковра размером 400х400 мм по одному из дефектных мест. На отобранные образцы ковра навешиваются бирки с указанием места и времени вырубки. Места вырубок кровельного ковра тщательно заделывают заплатами из соответствующего кровельного материала. Количество слоев в заплатах должно превышать количество слоев рулонного материала в кровельном ковре на два. Швы по периметру заливают холодной би-тумно-полимерной мастикой. Размеры первой заплаты, укладываемой поверх восстановленного в месте вырубки кровельного ковра, должны превышать размеры вырубки на 100 мм с каждой стороны, а размеры второй заплаты - на 100 мм размеры первой. Проводят лабораторные исследования отобранных образцов. В комплекс исследований входят определение физико-механических свойств образцов и сравнение полученных данных с нормативными по водона-сыщению и водонепроницаемости материала, прочности, гибкости. Методы испытаний рулонных кровельных и гидроизоляционных материалов приведены в ГОСТ 2678-94.

19 Толщина утеплителя чердачного перекрытия определяется щупом (стальной штырь с нанесенными делениями). Достаточность толщины теплоизоляции определяется измерением теплового потока с помощью тепломера и температуры поверхности ограждения с помощью контактного или дистанционного термометра.

20 Толщину изоляции по слоям измеряют по местам среза. Состояние утеплителя устанавливают путем вырубки проб (по одной на 100-500 м^2) с последующим их визуальным осмотром (проверяют усадку, наличие гниения, пористость и др.) и испытаниями (определяют объемную массу, влажность, прочность). Состояние пароизоляционного слоя определяют также путем вырубки, осмотра и испытаний образцов (как правило, в тех же местах, где отбираются пробы утеплителя). Качество и целостность пароизоляции определяют визуально, а физико-механические свойства – путем лабораторных испытаний по ГОСТ 2678-94.

21 Основными теплотехническими показателями качества теплоизоляции являются удельные тепловые потери и температура наружной поверхности изоляции. По результатам измерений теплового потока, термического сопротивления ограждающей конструкции определяют коэффициент теплопровод ности теплоизоляции по СНиП П-3-79 и сравнивают его с нормативным.

22 Температуру поверхности измеряют переносным электроприбором - термощупом. Например, термощупом ТК-5 с полупроводниковым термосопротивлением, позволяющим измерять температуру в пределах минус 20 - +200°С. Цена деления шкалы - 0,1 °С. Термощуп ТК-5 состоит из измерительного прибора и щупа, на конце которых находится зонд. При измерении температуры поверхности требуется, чтобы зонд плотно соприкасался с поверхностью. В каждой точке температуру следует замерять 3 раза. Производящий замеры должен находиться как можно дальше от исследуемой поверхности, держа термощуп на вытянутой руке, чтобы не нарушать установившийся теплообмен между поверхностью и окружающим воздухом. Во время измерений следует избегать сквозняков и случайных потоков воздуха.

- обобщают обращения собственников помещений в здании об увлажнении, промерзании потолка, протечках, пониженной температуре, перегреве помещений и других недостатках, ухудшающих условия проживания;
- наносят на план крыши и верхнего этажа все выявленные дефекты и повреждения;
- результаты осмотра кровли заносятся в Акт техническом состоянии кровли на основании которого составляется дефектная ведомость на проведение работ по капитальному ремонту кровли;

5) по результатам обследования кровли и анализа состояния кровельного ковра до проведения ремонтных работ должна быть разработана следующая документация:
   - паспорт крыши;
   - схема кровли с местами выявленных протечек;
   - план кровли;
   - дефектная ведомость кровли;
   - элементы и узлы кровли на момент обследования (фото или эскиз);
   - проектные решения элементов кровли;
   - расчет объемов работ;
   - перечень работ (для составления сметы);
   - проект производства работ (ПНР);[23]
   - техническое задание бригаде.

---

[23] паспорт; план объекта; узлы и детали элементов кровли; схема (порядок) работ на кровле; пояснительная записка к схеме работ на кровле; технология производства работ, пояснительная записка к технологии производства работ; график поставки материалов (при необходимости); график поставки контейнеров (при необходимости); календарный план производства работ (при необходимости); инструменты и оборудование (при необходимости).

Приложение № 1
Методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области

АКТ
о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома

№ п.п.	Наименование объекта	Характеристика (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Единица измерения	Количество	Проектный срок эксплуатации	Фактический срок эксплуатации	Состояние на момент осмотра <*>	Выявленные неисправности	Потребность в ремонте (отмечать +)	Приоритетность работ <**>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Несущие и ограждающие конструкции здания										
1	Фундамент									
2	Стены									
3	Межпанельные стыки									
4	Перекрытия									
5	Конструкции крыши									
6	Кровля									
7	Дымовые и вентиляционные трубы									
8	Фасад (облицовка, штукатурка)									

9	Балконы									
10	Лоджии, эркеры									
11	Карнизы									
12	Козырьки									
13	Водоотводящие устройства									
14	Окна в подъездах									
15	Двери в подъездах									
16	Ступени крылец									
17	Отмостки									
18	Знаки									
19	Другое									
Инженерные сети и оборудование										
1	Система электроснабжения									
2	Система газоснабжения									
3	Система холодного водоснабжения									
4	Система канализациии									
5	Система горячего водоснабжения									
6	Система отопления									

7	Теплоизоляция трубопроводов									
8	Система вентиляции									
9	Мусоропровод									
10	Оборудование насосной станции подкачки									
11	Тепловой узел									
12	Бойлеры									
13	Приборы учета потребления ресурсов									
14	Приборы регулирования потребления ресурсов									
15	Водяные насосы									
16	Запорная арматура									
17	Лифты									
18	Система безопасности (контроля доступа)									
19	Кабельные каналы									
20	Антенны									
21	Другое									
Помещения общего пользования										
1	Подъезды: стены									

	полы потолки									
2	Лестничные марши и площадки									
3	Лестничные ограждения, перила									
4	Почтовые ящики									
5	Освещение									
6	Приборы отопления									
7	Другое									
Технические помещения										
6	Подвал									
7	Технический этаж									
8	Чердачные помещения									
8	Мусорокамеры									
9	Электро-щитовые									
10	Машинные отделения									
11	Помещение ИТП									
12	Другое									
Служебные и прочие помещения										
1	Офис ТСЖ									
2	Помещения консьержей / охраны									

3	Нежилое помещение для сдачи в аренду									
4	Другое									
Придомовая территория										
1	Тротуары									
2	Дорожки									
3	Места стоянки автотранспорта									
4	Спортивные и детские площадки									
5	Хозяйственные площадки									
6	Мусоросборные площадки и контейнеры									
7	Скамейки, беседки, другие малые формы									
8	Ограждения									
9	Наружное освещение									
10	Газоны, цветники									
11	Зеленые насаждения									
12	Другое									

_____
(должность)

_____ (_____)
(подпись) (ф.и.о.)

"_____" _____200____

М.П.

<*> Графа 8 заполняется с учетом того, что оценка состояния объекта определяется по 5 (пяти) бальной шкале: 2 – «неудовлетворительное» (требуется срочный капитальный ремонт и/или замена), 3 – «удовлетворительное» (требуется капитальный ремонт), 4 – «хорошее» (требуется текущий ремонт), 5 – «отличное» (ремонт не требуется).

<**> Графа 11 заполняется с учетом того, что оценка приорететности работ определяется по 10 (десяти) бальной шкале: 0 (ремонт не требуется), 1-3 (требуется текущий ремонт), 4-6 (требуется капитальный ремонт), 7-10 (требуется срочный капитальный ремонт и/или замена).

Приложение № 2
Методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель

ООО _____

_____ (_____)

Подпись Ф.И.О.

«_____»_____2010 г.

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель

ООО _____

_____ (_____)

Подпись Ф.И.О.

«_____»_____2010 г.

Дефектная ведомость
капитального ремонта многоквартирного дома по адресу:
_____

№ п/п	Наименование работ	Формула подсчета	Ед. из.	Колич.
1. ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ				
1.1. Электроснабжения				
1				
2				
3				
4				
1.2. Теплоснабжения				
5				
6				
7				
8				
1.3. Газоснабжения				
9				
10				
11				
12				
1.4. Холодного водоснабжения (ХВС)				

13				
14				
15				
16				
1.5. Горячего водоснабжения (ГВС)				
17				
18				
19				
20				
1.6. Водоотведения (канализования)				
21				
22				
23				
24				
2. ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ				
25				
26				
27				
28				
3. КРЫША				
25				
26				
27				
28				
4. ПОДВАЛ				
29				
30				
31				
32				
5. ФАСАД				
33				

34				
35				
36				

Дефектную ведомость составил _____(_____)

Дефектную ведомость проверил _____(_____)

Приложение № 3
Методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области

ПРОТОКОЛ № _____

Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:

_____

проведенного в форме очного (или заочного) голосования

г.п. (с.п.) _____, «____» _____ 20___ г.
_____муниципального района, МО

«_____» _____ 20___ г. в многоквартирном доме по адресу:_____
_____
инициативной группой собственников помещений, в составе:
1. _____
2. _____
3. _____
было проведено общее собрание в форме очного (или заочного) голосования в соответствии со ст. 158 ЖК РФ, в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ с учетом требований Федерального закона от 21.07.2007 № ФЗ-185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, уполномоченных на подведение итогов общего собрания и подготовку Протокола общего собрания.
2. Об утверждении методики расчета голосов собственников помещений в указанном многоквартирном доме для подведения итогов общих собраний собственников помещений в указанном многоквартирном доме.
3. Об утверждении порядка уведомления собственников помещений в указанном многоквартирном доме об итогах голосования и принятых решениях на общем собрании.
4. Об утверждении места для хранения оригинала и копии Протокола общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме.
5. Об обращении в орган местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта указанного многоквартирного дома.
6. Об отборе лица, наделенного полномочиями представлять интересы собственников жилья в органах местного самоуправления в целях получения субсидии.
7. О проведении капитального ремонта указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.
8. Об утверждении вида и объема работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома, которые планируется провести в случае предоставления субсидии.

9. Об утверждении предварительной стоимости работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома, которые планируется провести в случае предоставления субсидии.

10. Об утверждении сроков начала и окончания капитального ремонта указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

11. Об отборе лица, ответственного за подготовку проектно-сметной документации по капитальному ремонту многоквартирного дома и получение заключения уполномоченной экспертной организации о соответствии проектно-сметной документации по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома требованиям действующего законодательства.

12. Об отборе лица, ответственного за осуществление технического надзора за выполнением работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

13. Об отборе лица, наделенного полномочиями организовать комиссионный отбор подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

14. Об отборе лица, наделенного полномочиями осуществлять приемку результатов работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

15. Об утверждении размера, сроков и порядка долевого финансирования проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в указанном многоквартирном доме в случае предоставления субсидии.

По состоянию на «_____» _____20____г. в многоквартирном доме по адресу:_____ всего_____(шт.) жилых помещений, общей площадью _____кв.м. (без учета летних помещений) и _____(шт.) нежилых помещений, общей площадью _____кв.м. (без учета летних помещений), совокупная площадь которых за вычетом площади помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляет _____ кв.м. (без учета летних помещений).

Учитывая положения п.1 ст. 37 Жилищного Кодекса Российской Федерации о том, что **доля собственника помещений** в многоквартирном доме **в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном доме **пропорциональна размеру общей площади помещений находящихся в его собственности** (далее – «Д»); а также руководствуясь положениями п.3 ст.48 Жилищного Кодекса Российской Федерации о том, что **количество голосов**, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, **пропорционально его доле в праве общей собственности** на общее имущество в данном доме (далее – «К»), при подсчете количества голосов собственников помещений в доме, которые приняли участие в общем собрании была применена формула, утвержденная решением общего собрания (см. решение по 2 вопросу повестки дня).

После обработки всех письменных Решений собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу по вопросам повестки дня, определено, что в голосовании приняли участие собственники ____ (шт.) жилых помещений и ____ (шт.) нежилых помещений, в совокупности обладающие ____ голосами из 1000 голосов, что составляет ____ % от общего числа голосов в доме.

Установлено, что кворум имеется, таким образом, согласно п.3 ст.45 Жилищного Кодекса Российской Федерации собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

1. По первому вопросу повестки дня:

Избрать _____ председателем и _____ секретарем общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, уполномоченными на подведение итогов общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме и подготовку Протокола общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

Решение по второму вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

2. По второму вопросу повестки дня:

Утвердить нижеуказанную методику расчета голосов собственников помещений в указанном многоквартирном доме для подведения итогов общих собраний собственников помещений в указанном многоквартирном доме:

Д = S1 : S2

где: **Д** – доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

S1 – общая площадь помещения, находящаяся в индивидуальной собственности собственника согласно правоустанавливающим документам (без учета летних помещений)

S2 – суммарная площадь всех помещений многоквартирного дома (без учета летних помещений) за вычетом площади помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме

К = Д Х К общ.

где: **Д** – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

К общ. – общее количество голосов собственников помещений в доме (устанавливается в размере 1000 условных единиц)

Решение по второму вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

3. По третьему вопросу повестки дня:

Утвердить порядок уведомления собственников помещений в указанном многоквартирном доме об итогах голосования и принятых решениях на общем собрании путем размещения соответствующего

сообщения о принятых решениях на досках объявлений в подъездах указанного многоквартирного дома.

Решение по третьему вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Поручить хранение оригинала Протокола общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме председателю общего собрания (или руководителю управляющей организации «_____» или ТСЖ «_____») и направить копию Протокола общего собрания в Администрацию муниципального образования «_____» Московской области.

Решение по четвертому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

5. По пятому вопросу повестки дня:

В целях получения субсидии на проведение капитального ремонта указанного многоквартирного дома, обратиться в орган местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципального образования.

Решение по пятому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

6. По шестому вопросу повестки дня:

Наделить управляющую организацию «_____» (или ТСЖ «_____») полномочиями представлять интересы собственников жилья в органах местного самоуправления в целях получения субсидии.

Решение по шестому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

7. По седьмому вопросу повестки дня:

С учетом результатов осмотра указанного многоквартирного дома отраженных в Акте о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) провести капитальный ремонт указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

Решение по седьмому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

8. По восьмому вопросу повестки дня:

В соответствии с Дефектной ведомостью капитального ремонта многоквартирного дома (Приложение № 2), утвердить нижеуказанные виды и объем работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома, которые планируется провести в случае предоставления субсидии:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыш;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов.

Решение по восьмому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

9. По девятому вопросу повестки дня:

В соответствии с подготовленной предварительной сметной документацией на проведение работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома, утвердить общую стоимость работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в размере _____(_____) рублей и _____копеек (Приложение № 3).

Решение по девятому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

10. По десятому вопросу повестки дня:

В случае предоставления субсидии, приступить к капитальному ремонту указанного многоквартирного дома с «____»_____20____ г. и завершить капитальный ремонт указанного многоквартирного дома в срок до «____»_____20____ г.

Решение по десятому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня:

В целях обращения в органы местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципального образования, утвердить специализированную организацию «_____» (или управляющую организацию «_____» или ТСЖ «_____») лицом, ответственным за подготовку проектно-сметной документации по капитальному ремонту многоквартирного дома и получение заключения уполномоченной экспертной организации о соответствии проектно-сметной документации по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома требованиям действующего законодательства.

Решение по восьмому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

12. По двенадцатому вопросу повестки дня:

В целях обращения в органы местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципального образования, утвердить специализированную организацию «_____» (или управляющую организацию «_____» или ТСЖ «_____») лицом, ответственным за осуществление технического надзора за выполнением работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

Решение по двенадцатому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

13. По тринадцатому вопросу повестки дня:

В целях обращения в органы местного самоуправления с заявкой на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципального образования, наделить специализированную организацию «_____» (или управляющую организацию «_____» или ТСЖ «_____»), полномочиями организовать комиссионный отбор подрядной организации для проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

Решение по тринадцатому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

14. По четырнадцатому вопросу повестки дня:

Наделить управляющую организацию «_____» (или ТСЖ «_____»), полномочиями осуществлять приемку результатов работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома в случае предоставления субсидии.

Решение по четырнадцатому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

15. По пятнадцатому вопросу повестки дня:

Осуществить долевое финансирование капитального ремонта указанного многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в указанном многоквартирном доме в размере 5 (Пяти) процентов от общей стоимости работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома,

путем осуществления ежемесячных платежей (взносов) на счет, открытый для этих целей управляющей организацией «_____» (или ТСЖ «_____») в течение _____(_____) месяцев с даты получения уведомления от органов местного самоуправления о предоставлении субсидии на капитальный ремонт указанного многоквартирного дома. При этом размер платежей (взносов) рассчитывается как удельная стоимость капитального ремонта указанного многоквартирного дома и составляет _____(_____) рублей и _____копеек за каждый квадратный метр общей площади помещений, принадлежащих собственникам.

Решение по пятнадцатому вопросу принято следующим количеством голосов:

От количества голосов, принявших участие в голосовании (%):	От общего количества голосов в доме (%):
«За»- «Против»- «Воздержались»-	«За»- «Против»- «Воздержались»-

В соответствии с положениями п.1 ст.44 и п.5 ст. 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом, а решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам повестки дня, относящимся к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Председатель общего собрания:

_____(_____)

Секретарь общего собрания:

_____(_____)

Приложение № 4
Методические рекомендации по подготовке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципальных образований Московской области

ФОРМА
представления результатов расчета размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме и размера запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт

Вид помещения, номер квартиры или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, муниципальное образование, субъект Российской Федерации, Российская Федерация, название организации, др.)	Общая площадь помещения (кв. м)	Доля финансирования собственника для расчета субсидии (проценты)	Размер участия в общих расходах на капитальный ремонт собственников помещений (тыс. руб.)	
				без учета предоставления субсидии	с учетом предоставления субсидии <*>
1	2	3	4	5	6
I. Жилые помещения					
II. Нежилые помещения					
Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, всего (кв. м)			x <**>	x <**>	x <**>
Сумма расходов собственников помещений на капитальный ремонт без учета предоставления субсидии, всего (тыс. руб.)					x <**>
Сумма расходов собственников помещений на капитальный ремонт с учетом предоставления субсидии, всего (тыс. руб.)					
Сумма запрашиваемой субсидии (тыс. руб.)					

_____
(должность)
_____ (_____)
(подпись) (ф.и.о.)
"_____" _____200____
М.П.

<*> Графа 6 заполняется с учетом того, что субсидия предоставляется только в части расходов собственников помещений, указанных в разделе 5 методических указаний по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

<**> Ячейки со знаком "x" не заполняются.

№ п/п	Наименование видов работ в соответствии с 185-ФЗ, ст. 15, ч.3	Подвиды и перечень работ	Нормативные документы, содержащие обоснование включения работ в перечень
1	2	3	4
1.	**«1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);»**	**1. Ремонт или замена инженерных систем:** **1.1. Холодного водоснабжения, в том числе:** 1.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов; 1.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков; 1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру; 1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок; 1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода. **1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:** 1.2.1. Ремонт или замена ТРЖ (тепловых регуляторов жидкостных), теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть; 1.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков; 1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру. **1.3. Ремонт или замена системы водоотведения (канализования), в том числе:** 1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек; 1.3.2. Замена задвижек при их наличии. **1.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:** 1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и	**1. Федеральный закон № 185-ФЗ от 21 июля 2008 г.:** **Ст.1** «…создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан». «…внедрение ресурсосберегающих технологий…». **Ст.2** «…проведение предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме…». **2. ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-**

		стояков; 1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях; 1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования; 1.4.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок. **1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:** 1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков; 1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях. **1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:** 1.6.1. Ремонт или замена ГРЩ (главный распределительный щит), распределительных и групповых щитов; 1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения; 1.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения; 1.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем. **2. Модернизация инженерных система при их замене, в т.ч.:** 2.1. Обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. и запретом на установку стальных труб. 2.2. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение. 2.3. Замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие. 2.4. Переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.	**культурного назначения (*Нормы проектирования):*** 2.1. Раздел 5 «Капитальный ремонт и реконструкция зданий и объектов», п.п. 5.1.-5.6. 2.2. Приложение 3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов». 2.3. Приложение 9 «Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов». **3. «Правили и нормы технической эксплуатации жилых зданий» *(Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170):*** 3.1. Приложение 8 «Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда». **4. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения…» *(Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491)*:** 4.1. Раздел 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, п.п. 2,4-9; раздел 2 п.п. 10 (д,е) 21, 23. **5. Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации**

		3. Установка при ремонте инженерных систем: **3.1. Общедомовых приборов учета потребления:** • тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения, • холодой воды, • электрической энергии, • газа. **3.2. Узлов управления ресурсами,** с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления. **4. Замена печного отопления центральным с устройством:** • котельных, • теплопроводов, • тепловых пунктов, • крышных и иных автономных источников теплоснабжения. **5. Оборудование системами** • холодного водоснабжения, • горячего водоснабжения, • канлизации, • газоснабжения **с присоединением** к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, **и устройством** • газоходов, • водокачек, • бойлерных.	**многоквартирного дома** ***(утверждено приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 01 июня 207 года № 45):*** 5.1. п.п.6,7,8 Положения. 5.2. Часть 2. инструкции. **6. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.** (Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47 с изменениями на 2 августа 2007 года). **6.1.** Раздел 1, п.6; раздел 2, п.п. 11-17. **7. Федеральный закон № 28-ФЗ от 3 апреля 1996 г.** (с изменениями на 1.07.2008 г) «Об энергосбережении». Ст.1,3,8,11. **7.1.** Ст.11 **«Весь объём... потребляемых энергетических ресурсов с 2000 года подлежит обязательному учёту».** **8. Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей** (ПТЭЭТ). Правила
2.	**«2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодных для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;»**	**1. Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией, в т.ч.:** 1.2. Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. 1.3. Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт. 1.4. Ремонт машинных помещений. 1.5. Ремонт, замена элементов автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования. 1.6. Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам	

		автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования.	утверждены приказом Минэнерго России от 13.01.2003 №6 и зарегистрированы в Минюсте России 22.01.2003. **9.Федеральный закон РФ от 21.07.1997г. №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»** **10. Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПБ 10-558-03) -----** (ПУБЭЛ). Утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 16.03.03 №31, зарегистрированным Минюстом России 27.05.03г. **11. «Положением о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации».** Положение утверждено приказом Госстроя России от 30.06.99г. №158. **12. «Положение о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов».** Положение утверждено приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17 августа 1998г. № 53.
3.	**«3) ремонт крыш;»**	**1. Ремонт конструкций крыш:** **1.1. Из деревянных конструкций:** 1.1.1. Ремонт с частичной заменой • стропильных ног, • мауэрлатов, • обрешетки сплошной и разряженной из брусков; 1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций; 1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия; 1.1.4. Ремонт (замена) слуховых окон. **1.2. Из железобетонных стропил и кровельных настилов:** 1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов; 1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия; 1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия. **2. Замена покрытий крыш:** 2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. 2.2. Полная замена покрытия кровли из руловнных битумородных материалов (рубероид) на кровли из направляемых материалов с устройством примыканий. 2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий. **3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).** **4. Ремонт или замена надкровельных элементов:** 4.1. Ремонт лазов на кровлю. 4.2. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства. 4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентоблоков и вентшахт. 4.4. Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек. 4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт.	

		4.6. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле. **5. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.**	
4.	**«4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;»**	**1. Ремонт участков стен подвалов и пола.** **2. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений.** **3. Гидроизоляция стен и пола подвала.** **4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.** **5. Ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей.** **6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).** **7. Ремонт отмостки.** **8. Ремонт или замена дренажной системы.**	
5.	**«5) утепление и ремонт фасадов;»**	**1. Ремонт фасадов, не требующих утепления:** 1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя, включая архитектурный ордер. 1.2. Ремонт облицовочной плитки. 1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою. 1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий. 1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования. 1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов. **2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:** 2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей. 2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией). 2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в	

		энергосберегающем конструктивном исполнении. **3. Общие для обеих групп зданий работы:** 3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской. 3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей. 3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей. 3.4. Смена оконных отливов. 3.5. Смена водосточных труб. 3.6. Ремонт и утепление цоколя.	

gost.e-ecolog.ru