

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАССЧИТАНА НА 30 ЛЕТ  
Обеспечит капитальный ремонт  
10 638 многоквартирных домов

## ЗАДАЧИ И ПРЕИМУЩЕСТВА

Увеличение рыночной  
стоимости вашего жилья

Повышение уровня  
комфорта проживания



Привлечение  
бюджетных средств  
для финансирования  
капитального ремонта

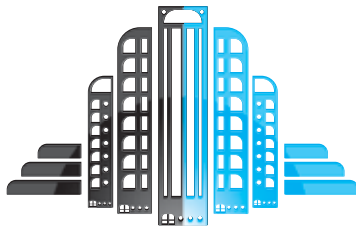
Повышение  
безопасности  
эксплуатации зданий

# КАК *эффективно* ПОДГОТОВИТЬСЯ К КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ *многоквартирного дома*



**ОТВЕТЫ**  
на самые актуальные вопросы

# БУКВА ЗАКОНА



## РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Материалы для методического пособия подготовлены Государственным автономным учреждением «Профессиональная образовательная организация «Волгоградский учебно-курсовой комбинат» при участии Унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

В 2012 году в Жилищный кодекс Российской Федерации были внесены изменения (Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ), которые создали новые механизмы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах путем финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет ежемесячных накопительных взносов собственников. На территории Волгоградской области обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт возникла с 01.10.2014 – с этого момента в регионе началась самая масштабная за последние десятилетия кампания по улучшению жилищных условий граждан.



Соответственно, в тех случаях, когда в российском законодательстве говорится о «региональной системе капитального ремонта», под этим словосочетанием понимается, что в субъекте Российской Федерации создан устойчивый механизм, обеспечивающий планомерное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

## **ИТАК, СОЗДАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ СЛЕДУЮЩЕЕ:**

- *принятие региональных нормативных правовых актов, дополняющих положения Жилищного кодекса, по организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;*
- *утверждение региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов и определение порядка ее актуализации и внесения изменений;*
- *создание специальной организации – регионального оператора, отвечающего за капитальный ремонт тех многоквартирных домов, в которых собственники не взяли это на себя, и организацию его работы;*
- *установление минимального размера взноса на капитальный ремонт и формирование фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;*
- *проведение собственниками помещений или региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с региональной программой.*

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – это нормативный документ планирования, определяющий для каждого многоквартирного дома, какие работы по капитальному ремонту и в какой срок должны быть проведены, а также основу для контроля своевременности проведения капитального ремонта. Кроме того, региональная программа может использоваться для планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Таким образом, в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области, постановлением Правительства Волгоградской обл. от 31.12.2013 N 812-п “Об утверждении региональной программы “Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области” утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Волгоградской области на 2014-2043 гг. (далее – региональная программа капитального ремонта).

Региональная программа капитального ремонта охватывает период в 30 лет и подлежит актуализации не реже, чем один раз в год.

## **ВАЖНО:**

***В региональную программу капитального ремонта Волгоградской области не включаются многоквартирные дома, по которым принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, а также дома, в которых имеется менее чем три квартиры.***

***Региональная программа капитального ремонта, краткосрочный план ее реализации размещены на сайте регионального оператора – унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».***

Адрес интернет-сайта – [www.капремонт34.рф](http://www.капремонт34.рф).

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области (иначе говоря, планируемый срок проведения работ) определялась на основании данных, полученных по результатам проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, а также необходимых сведений, предоставленных органами местного самоуправления муниципальных образований региона.

### **ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ОЧЕРЕДНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ДАННЫЕ**

- о годе ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- о проведении последнего капитального ремонта;
- полноте поступлений взносов от собственников помещений;
- физическом износе основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента) многоквартирного дома;
- наличии лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы либо признанного непригодным к эксплуатации.

В целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта, Правительством Волгоградской области создана путем учреждения унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – региональный оператор, Фонд).

Юридический/почтовый адрес:  
**400074, Волгоградская область, город Волгоград,  
ул. Козловская, дом 32А.**  
Телефон/факс: **8(8442)94 05 06.**  
Адрес электронной почты: **kapremont@volganet.ru**  
Адрес официального сайта регионального оператора  
в сети Интернет: **www.капремонт34.рф**

Необходимо помнить, что не все виды ремонта относятся к категории «капитальный». Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного законом Волгоградской области, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации или отработавшего нормативный срок службы, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада, в том числе ремонт и замена балконов;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) утепление фасада;
- 8) усиление ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;



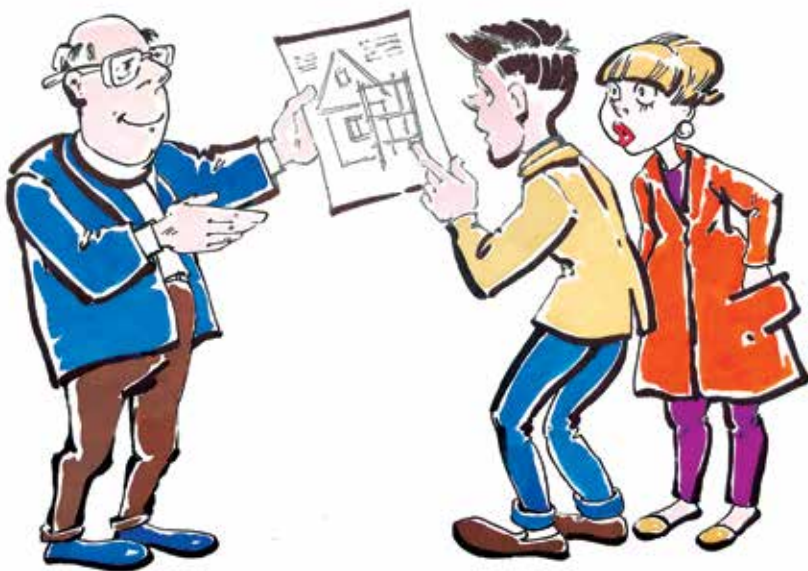
9) разработку проектной документации в случаях, если такая разработка требуется в соответствии с действующим законодательством;

10) проверку достоверности определения сметной стоимости объектов капитального ремонта (при использовании средств федерального и (или) областного бюджетов);

11) осуществление строительного контроля;

12) осуществление авторского надзора в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

13) проведение государственной экспертизы проекта в случаях, предусмотренных действующим законодательством.



## ЧТО СЛЕДУЕТ ЗНАТЬ

*собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, с поэтапными действиями актива собственников в рамках реализации региональной программы капитального ремонта.*

### 1.

#### ПОЛУЧЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в Волгограде – унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов», далее – региональный оператор, Фонд) региональный оператор должен сделать собственникам помещений в многоквартирном доме предложение о проведении капитального ремонта (ст. 189, ч. 3 ЖК РФ, ст. 16 Закона Волгоградской области от 19.12.2013 № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области»).

Согласно Закона Волгоградской области № 174-ОД, предложение должно быть представлено собственникам не менее чем за четыре месяца до наступления того года, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт. Предложение о проведении капиталь-

ного ремонта представляется Фондом путем направления его в орган местного самоуправления, на территории которого запланирован капитальный ремонт, который в свою очередь должен разместить указанное предложение в месте, доступном для всех собственников помещений в доме.

## Шаг 1.

Если Вам известно, что капитальный ремонт многоквартирного дома запланирован региональной программой капитального ремонта на следующий год, начиная с июня-июля текущего года, обращайтесь внимание на информацию, размещаемую в подъезде дома: не появилось ли предложение Фонда о проведении капитального ремонта вашего дома на информационных досках в подъездах и т.д.

Срок для принятия собственниками помещений решений по предложению регионального оператора ограничен - всего 3 месяца.

Чем раньше активные собственники среагируют на уведомление Фонда, тем в большей мере они смогут использовать отпущенный срок для организации большинства собственников помещений в доме для принятия решений о проведении капитального ремонта. Напоминаем, что для принятия решений о проведении капитального ремонта необходимо не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме!

## ВАЖНО!

*Если собственники в ожидаемый срок не находят на информационной доске в подъезде своего дома информацию с предложением по капитальному ремонту, следует зайти на сайт Фонда «[капремонт34.рф](http://капремонт34.рф)» или позвонить по телефону **8 (8442) 94 19 81**, чтобы узнать, готово ли такое предложение.*

## Шаг 2.

**Познакомьтесь с предложением Фонда**

Предложение о проведении капитального ремонта должно включать в себя предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта. Региональный оператор разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь на утвержденной региональной программе.

## Шаг 3.

**Примите решение о созыве общего собрания для принятия решений по предложению Фонда**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть предложение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной про-

граммой, представленное региональным оператором. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») законом предусмотрен запасной вариант на случай, если собственники помещений в установленный срок не примут решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора: решение за собственников примут органы местного самоуправления (в Волгограде – администрация Волгограда).

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, если данный дом не управляется управляющей организацией и при этом в данном доме более чем четыре квартиры может сложиться впечатление, что собственникам помещений и не нужно прикладывать усилий для созыва общего собрания для рассмотрения и принятия решений по предложению регионального оператора.

Но не надо забывать, что даже попытка актива собственников в доме созвать общее собрание привлечет внимание остальных собственников к тому, что в доме будет проводиться капитальный ремонт. Люди будут знать о том, что и когда будет делаться, смогут учесть ремонт дома в своих личных и семейных планах. Инициаторы общего собрания лучше узнают своих соседей по дому, получают представление о степени их заинтересованности совместно решать дела дома, о том, кто готов поддержать усилия актива по созыву собраний, есть ли среди собственников специалисты, которые могут помочь с организацией контроля выполнения работ и т.д. Капитальный ремонт – это как раз тот вопрос, который важен для всех и может способствовать сплочению собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, созыв общего собрания и принятие им решений чрезвычайно важны, если есть необходимость изменить сроки проведения каких-то работ, а также для того, чтобы выбрать лицо или лиц, которые получают полномочия действовать от имени всех собственников помещений при приемке выполненных работ по капитальному ремонту. Поэтому, несмотря на все организационные сложности, настойчиво рекомендуем активным собственникам помещений – проявите инициативу и созовите общее собрание в своем доме!

## ВАЖНО!

***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (в том числе в случае, если владельцем счета выступает региональный оператор), предложение собственникам о сроке начала капитального ремонта представляет лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.***

## Шаг 4.

### **Привлечение активных собственников помещений к организации собрания**

Для проведения общего собрания необходимо приложить немалые усилия, которые, несомненно, чрезмерны для единоличного инициатора – собственника помещения в доме. Поэтому необходимо постараться привлечь к организации общего собрания других активных собствен-

ников. Если в доме есть совет многоквартирного дома, то члены совета уже являются признанным жилищным активом и знают других людей в доме, к которым можно обратиться за содействием в проведении общего собрания. Если совет многоквартирного дома еще не создан, то предстоящий капитальный ремонт может стать тем самым поводом, который вызовет интерес и активность собственников и поможет формированию инициативной группы собственников, на основе которой впоследствии может быть создан совет дома.

Первым шагом к формированию инициативной группы может быть письменное обращение, размещенное в подъездах дома с приглашением соседей к участию в подготовке общего собрания для принятия решений по вопросам проведения капитального ремонта дома. В качестве основного аргумента для собственников может быть то, что качественный, безопасный и отвечающий реальным потребностям вашего дома капитальный ремонт важен для всех жителей дома, принятые собственниками решения могут повлиять на сроки проведения капитального ремонта и дадут возможность реально участвовать в контроле хода ремонта и в приемке работ. Попросите отозваться людей, чьи профессиональные знания и умения могут помочь в контроле качества ремонта. Предложите заинтересованным собственникам встретиться для обсуждения плана действий по подготовке к общему собранию.

Если на Ваше приглашение откликнулись, обсудите и распределите между членами образовавшейся инициативной группы задачи по подготовке и проведению общего собрания.

## 2.

### ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ



### Шаг 5.

Определите, кто будет инициатором общего собрания

*Инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть:*

- любой собственник помещения в многоквартирном доме или группа собственников (инициативная группа);



- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления.

Ни у регионального оператора, ни у органов местного самоуправления (если в доме отсутствуют муниципальные жилые или нежилые помещения) нет полномочий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на счете регионального оператора, для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложением, подготовленным региональным оператором.

Если вопросы проведения общего собрания управляющей организацией по обращению собственников помещений еще не решены, а управляющая организация не проявляет инициативу по созыву общего собрания от своего имени, то активу собственников помещений (совету многоквартирного дома, одному или группе собственников) рекомендуется стать инициаторами проведения общего собрания. При этом очень полезно заручиться поддержкой управляющей организации в решении разных организационных вопросов (подготовке документов к вопросам повестки дня, копированию форм бюллетеней, сканированию оригиналов решений и т.д.).

## Шаг 6.

### Определите вопросы повестки для общего собрания

*При формировании вопросов повестки дня общего собрания необходимо учитывать требования Жилищного кодекса в отношении принятия решения о проведении капиталь-*

*ного ремонта: решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:*

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном ч. 4ст. 190 ЖК РФ;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

## ВАЖНО!

*В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:*

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по

капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Соответственно, указанные выше вопросы должны быть включены в повестку дня общего собрания. Поскольку общее собрание созывается в связи с предложением регионального оператора, в повестку дня нужно включить все вопросы, содержащиеся в предложении Фонда. Примите во внимание, как сформулированы вопросы в предложении регионального оператора о капитальном ремонте.

## РЕКОМЕНДАЦИИ.

**В случае если инициатор, инициаторы общего собрания имеют основания считать, что:**

а) какую-то работу из тех, что предложены региональным оператором, нет необходимости выполнять в предлагаемый региональным оператором срок (запланированный региональной программой) или

б) какую-то работу из тех, что предусмотрены региональной программой на более поздний срок (и поэтому отсутствующую в предложении регионального оператора), необходимо выполнить раньше (одновременно с работами, предложенными региональным оператором),

рекомендуем вопросы о сроках проведении таких работ включить в повестку дня общего собрания отдельными вопросами, чтобы было понятно, что это предложение инициаторов собрания, а не регионального оператора.

**Такие вопросы в повестке дня могут быть сформулированы следующим образом:**

«№ \_\_. Перенос срока проведения работы по капитальному ремонту \_\_\_\_\_ (указать, какого объекта общего имущества) на \_\_\_\_\_ (указать год, период) в связи с отсутствием необходимости ее проведения в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта»

«№ \_\_. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта \_\_\_\_\_ (указать, какого объекта общего имущества), чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта».



Помните, что для обоснованного принятия собственниками помещений решений по вопросам, связанным с безопасностью проживания в доме и требующим внесения изменений в региональную программу, инициаторам общего собрания с помощью управляющей организации необходимо подготовить документы, подтверждающие отсутствие необходимости проведения работы в срок, указанный в предложении регионального оператора, или необходимость проведения работы по капитальному ремонту раньше, чем запланировано региональной программой. Если собственники помещений примут предложение инициаторов общего собрания по данному вопросу, такое решение послужит основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в региональную программу. Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора.

В повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос об определении места хранения протокола данного общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Если ранее общим собранием не были приняты решения по вопросам созыва общего собрания, оповещения об его итогах, в повестку дня общего собрания рекомендуем включить соответствующие вопросы.

## Шаг 7.

### **Примите решения по организационным вопросам проведения общего собрания**

Определяя дату окончания заочного голосования, необходимо учитывать, что решения общего собрания о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора должны быть приняты, оформлены и получены региональным оператором до окончания 3-месячного срока с момента получения предложения регионального оператора. Если дата окончания срока для принятия решения собственниками не указана в предложении Фонда, рекомендуем уточнить ее в Фонде.

На очную часть общего собрания рекомендуем пригласить представителя регионального оператора и (или), который может дать разъяснения по предложению о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой. Информацию о техническом состоянии многоквартирного дома и потребности в проведении тех или иных работ по капитальному ремонту могут предоставить специалисты управляющей организации. Рассказать о системе контроля за ходом капитального ремонта могут

представители комитета ЖКХ и ТЭК Волгоградской области, инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. Кроме того, можно пригласить представителей товарищества собственников жилья, советов многоквартирных домов, в которых капитальный ремонт уже проведен региональным оператором в недавнее время.

## Шаг 8.

### **Определите, какое количество голосов принадлежит собственникам помещений на общем собрании**

Если ранее общим собранием не принималось решение о способах определения количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения на общем собрании, инициатору общего собрания необходимо принять такое решение для созываемого им собрания.

Рекомендуем определять количество голосов собственников на собрании, исходя из общей площади принадлежащих им помещений, поскольку это наиболее просто реализуемый и понятный способ. Не забудьте указать, как определяется количество голосов в форме для принятия собственниками помещений решений по вопросам повестки дня (бюллетене для голосования).

## Шаг 9.

### **Сообщите о проведении общего собрания собственникам помещений в доме**

## Шаг 10.

### Подготовьте предложения по кандидатурам представителей собственников помещений для приемки работ по капитальному ремонту



Жилищный кодекс не устанавливает требований в отношении лица, которое решением общего собрания уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Поэтому собственникам предлагается самостоятельно решить, будет ли это кто-то из собственников помещений или иное лицо, например, управляющая организация.

Инициатору, инициаторам собрания необходимо подготовить кандидатуру (кандидатуры) собственников помещений (или членов семьи собственника), которые могут быть предложены для утверждения общим собранием как уполномоченные представители всех собственников помещений при приемке выполненных работ. Лучше, чтобы это был не один человек, а 2 - 3, чтобы в случае отсутствия кого-то из избранных представителей собственников во время приемки работ было кому принять участие в приемке. Желательно найти таких людей в доме, у кого есть специальное образование (инженерно-техническое, инженерно-строительное) и профессиональный опыт, позволяющие оценить качество проведенных работ по капитальному ремонту, и кто согласен взять на себя такую обязанность.

## 3.

### ПРОВЕДЕНИЕ ОЧНОГО ОБСУЖДЕНИЯ И ГОЛОСОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ СОБРАНИЯ

## Шаг 11.

### Перед началом очного обсуждения организуйте регистрацию присутствующих собственников помещений и приглашенных лиц

Помните, что очное обсуждение вопросов повестки общего собрания в форме очно-заочного голосования можно проводить при любом числе присутствующих собственников помещений.

При регистрации присутствующих собственников помещений и их представителей раздавайте заранее подготовленные формы для письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (бюллетени для голосования).

## Шаг 12.

### Проведите очное обсуждение всех вопросов, включенных в повестку дня

В начале обсуждения напомним, что цель настоящего собрания – рассмотреть и принять решения по предложению регионального оператора о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с региональной программой. Законодательство установило обя-

занность собственников помещений принять решение по такому предложению. Но если решение в установленный срок (3 месяца) собственниками принято не будет, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления (в Волгограде – администрация Волгограда).

Если в повестку дня общего собрания включен вопрос о переносе сроков выполнения отдельных работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний срок, чем запланировано в региональной программе капитального ремонта, очень важно, чтобы на очном обсуждении выступил представитель управляющей организации и объяснил, насколько такое предложение обосновано техническим состоянием общего имущества, ранее выполненными работами и т.д.

По окончании очного обсуждения напомните присутствующим собственникам помещений (представителям собственников), куда и до какого срока они могут передать свои решения в письменной форме. Если кто-то из них принял решения по вопросам повестки дня в ходе обсуждения, соберите заполненные и подписанные бюллетени для голосования. Их затем надо передать счетной комиссии.

## Шаг 13.

### **Подведите итоги голосования**

После завершения срока для заочного голосования подведите итоги голосования. Определите, имело ли проведенное в форме очно-заочного голосования собрание кворум, и если да, то приняты ли по итогам голосования решения общего собрания.

Помните, что решения, связанные с проведением капитального ремонта, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## 4.

### **ОФОРМЛЕНИЕ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И ДОВЕДЕНИЕ ИХ ДО ЛИЦ, ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ**

## Шаг 14.

### **Оформите протокол общего собрания**

Форма протокола общего собрания по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставляется собственникам одновременно с предложением регионального оператора. Если вы хотите исключить из предложенной формы какие-то сведения при оформлении протокола общего собрания в вашем доме, убедитесь, что эти сведения не являются обязательными реквизитами протокола в соответствии с требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

## Шаг 15.

### **Разместите решения общего собрания в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме**



Подготовьте сообщение о решениях, принятых общим собранием, а также сведения об итогах голосования по вопросам повестки дня и разместите их в местах общего пользования в многоквартирном доме.

## Шаг 16.

**Передайте копию протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом, и региональному оператору**

Передайте копии решений собственников помещений и протокола общего собрания (со всеми приложениями) в орган местного самоуправления, организацию, управляющую многоквартирным домом (управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив).

Законодательством не установлено, кто должен передать региональному оператору решения собственников помещений по сделанному им предложению о проведении капитального ремонта. Чтобы не сомневаться, что эти решения вовремя дойдут до регионального оператора, рекомендуем инициатору собрания направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания (или отвезти и передать под роспись о получении).

# 5.

## ПРИЕМКА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

### Шаг 17.

**Формирование приемочной комиссии**

В комиссию для приемки работ, услуг по капитальному ремонту в обязательном порядке входят представители регионального оператора, подрядной организации, осуществляющей строительный контроль за капитальным ремонтом, представители лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, представители собственников помещений в многоквартирном доме, в котором проводился капитальный ремонт, в том числе лица, уполномоченные собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту, представители органа местного самоуправления, на территории которого проводился капитальный ремонт. Дополнительно в комиссию могут включаться представители общественных организаций («Народный контроль», «Общероссийский народный фронт» и т.д.)

Состав комиссии формируется локальным актом регионального оператора.

Приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, готовность объекта к вводу в эксплуатацию.

## КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.

### РЕМОНТ КРЫШИ

При оценке качества проведения ремонта крыши необходимо оценить ее внешний вид, качество кровельных материалов, соответствие фактического уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака.

Следует проверить как уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли водосточная система и в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, не подтекает ли кровля, проветривается ли подкровельное пространство, обработана ли стропильная система антисептиками, огнезащитными средствами. Обратите внимание, не застаивается ли на крыше вода.

При устройстве кровли проверяется соответствие применяемых материалов проекту.

### РЕМОНТ ФАСАДА

При оценке качества проведения ремонта фасада необходимо обратить внимание, на поверхность штукатурного покрытия, которая не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.



Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов по горизонтали и вертикали.

Недопустимо наличие незаделанных щелей между рамами (коробами дверей) и стенами. Следует обратить внимание на наличие трещин в стенах и необходимость выполнения капитального ремонта фасада после их устранения.



### РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА

При оценке качества проведения ремонта фундамента необходимо осмотреть фундамент на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на водоотведение – отмостку.

Протечки из-за нарушения гидроизоляции, застой воды на отмостках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

### РЕМОНТ СИСТЕМЫ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы газоснабжения необходимо обратить внимание на:

- наличие газа на конечных устройствах (газовых плитах, водонагревательные колонки, нагревательные котлы),
- герметичность в местах соединения узлов (запах газа), наличие запорной арматуры, предохранительных клапанов, наличие нормативного давления (не гаснет ли колонка, комфорка плиты).

## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы отопления необходимо осмотреть отопительные приборы во всех помещениях. Необходимо проверить вертикальность и горизонтальность проложенных трубопроводов, качество их креплений к несущим и ограждающим конструкциям, везде ли доходит горячая вода. Равномерно ли прогреваются все стояки в доме. В зависимости от условий договора в доме могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться. Нужно проверить, исправность кранов, позволяющих отключать квартиры и стояки.

Также необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов; на соответствие температурного режима (как в системе, так и в помещениях) установленным требованиям и на утепление трубопроводов. В соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, нормативная температура воздуха в жилых помещениях составляет - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С).



## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы электроснабжения необходимо обратить внимание на электрический щиток со счетчиками. Это позволяет визуально определить каче-

ство монтажа, аккуратность разведения проводки. Следует убедиться, что на электрощитках есть крышки, провода и соединения защищены изоляцией, отсутствует повышенная влажность в непосредственной близости от электрического оборудования.

Также следует обратить внимание на достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузке (не выбивает ли пробки), нагрев крепежных элементов системы вследствие повышенной нагрузки.

## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы холодного водоснабжения необходимо проверить установку системы водоснабжения, путем визуального осмотра. Нужно осмотреть стыки труб, под стояками не должно быть воды, запорные краны должны надежно закрываться.

Также необходимо обратить внимание на напор воды в системе (особенно по сравнению с периодом, предшествующим ремонту), герметичность в местах соединения узлов.

## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы горячего водоснабжения необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов, течи в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, равномерность подачи горячей воды, колебания температуры.

Необходимо убедиться, что качество горячей воды соответствует установленным нормативам. Согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 N 20 «Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09» температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С.



## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

При оценке качества проведения ремонта системы водоотведения необходимо осуществить слив большого объема воды и посмотреть, насколько быстро она уходит.

Также следует обратить внимание на возможные протечки в швах, местах соединения трубопроводов и стыках системы.

## РЕМОНТ СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ

При оценке качества проведения ремонта системы вентиляции необходимо проверить работу вентиляционных решеток, через которые из помещения уходит отработанный воздух. Необходимо взять спичку и поднести ее к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться в сторону решетки. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке. Если же листок отклоняется от вентиляционной решетки, в квартире «обратная тяга», то есть, не функционирует вентиляция. Вентиляционные шахты в чердачном помещении и выше уровня крыши должны быть утеплены в соответствии с проектным решением.

## РЕМОНТ ЛИФТОВ

При оценке качества проведения ремонта лифтов необходимо обратить внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических поверхностей, вибрации в процессе спуска, подъема кабины лифта, неточность остановки кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины).

## Шаг 18.

### Случаи отказа от подписания актов

В случаях, когда уполномоченные лица или одно из них отказываются от подписания акта о приемке выполненных работ, оказанных услуг или имеют замечания по недостаткам выполненных работ, оказанных услуг, данные уполномоченные лица должны указать мотивированные основания для отказа от подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг), в том числе указать перечень недостатков выполненных работ (оказанных услуг).

Немотивированный отказ от подписания акта, либо уклонение уполномоченного лица от подписания акта не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В данном случае региональным оператором вносится запись в акт приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица от подписания такого акта либо о его уклонении от подписания акта.

Любое лицо, участвующее в составлении акта, вправе провести независимую экспертизу результатов выполненных работ, оказанных услуг, по которым имеются разногласия с уполномоченным лицом.

Копии документов о проведенном капитальном ремонте передаются лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

## Шаг 19.

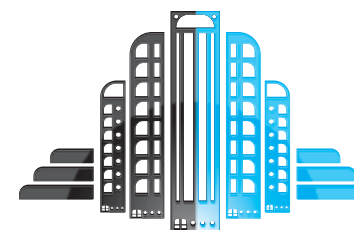
### Гарантии

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений за качество оказанных услуг выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг, выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Волгоградская область несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

В случае обнаружения последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, а также в случае причинения убытков собственнику помещения региональный оператор по письменному обращению (заявлению) собственника вправе осуществить соответствующую проверку. О результатах проведенной проверки собственник уведомляется региональным оператором в письменном виде в месячный срок с даты регистрации обращения (заявления) собственника региональным оператором региона.



### РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

