

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ
РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ВОПРОСАМ РЕАЛИЗАЦИИ
РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**



Санкт-Петербург
Нестор-История
2014

УДК 646.04
ББК 65.442.5

Методические рекомендации по вопросам реализации региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге. — СПб. : Нестор-История, 2014. — 32 с.

УДК 646.04
ББК 65.442.5

© Жилищный комитет Санкт-Петербурга, 2014
© Издательство «Нестор-История», 2014

Текст настоящего издания приводится в авторской редакции

Оригинал-макет *Л. Е. Голод*. Дизайн обложки *Л. Е. Голод*

Подписано в печать 20.06.2014. Формат 60×90^{1/16}
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 2,0
Тираж 1000 экз. Заказ № 3914

Издательство «Нестор-История»
197110 СПб., Петрозаводская ул., д. 7
Тел. (812)235-15-86
e-mail: nestor_historia@list.ru
www.nestorbook.ru

Отпечатано в типографии издательства «Нестор-История»
191119 СПб., ул. Правды, д. 15
Тел. (812)622-01-23

ВВЕДЕНИЕ

Федеральным законом от 25.12.2012 года № 271-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, и во всех субъектах Российской Федерации, в том числе и в Санкт-Петербурге, создается новая система капитального ремонта многоквартирных домов.

Главная цель создаваемой системы – проведение капитального ремонта в сроки, обеспечивающие безопасность и комфортность проживания граждан, и недопущение снижения эксплуатационных характеристик многоквартирных домов. Вместе с тем, новая система капитального ремонта многоквартирных домов предусматривает обязанность граждан по уплате взносов на капитальный ремонт.

Закон Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» является основополагающим правовым актом при создании данной системы в Санкт-Петербурге.

Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга, принимаемыми в целях реализации Закона Санкт-Петербурга, утверждаются:

- региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Санкт-Петербурге;
- порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге и порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Санкт-Петербурге.
- порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- порядок предоставления субсидий для проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- порядок контроля за деятельностью регионального оператора;
- предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме;
- порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 Жилищного кодекса РФ и статьей 183 Жилищного кодекса РФ, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений.

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО СОЗДАВАЕМОЙ СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ОТВЕТЫ НА НИХ

I. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Вопрос: Что такое региональный оператор?

Ответ: Региональный оператор — некоммерческая организация в форме фонда созданная в Санкт-Петербурге.

Региональный оператор создан в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.10.2013 № 765 «О создании некоммерческой организации «Фонд — региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Его функциями являются:

- 1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт;
- 2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам;
- 3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту;
- 4) финансирование расходов на капитальный ремонт;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти.

II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Вопрос: Что такое региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Ответ: Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах — это долгосрочная программа капитального ремонта, содержащая полный перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, по всем необходимым видам работ (за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу).

Вопрос: Какие виды работ и (или) услуг будут выполняться за счет накопленных средств на капитальный ремонт?

Ответ:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
 - 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
 - 3) ремонт крыши;
 - 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - 5) ремонт фасада;
 - 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
 - 7) замена или восстановление строительных конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, или замена отдельных элементов несущих строительных конструкций в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют;
 - 8) разработка и (или) экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае, если подготовка и (или) экспертиза проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
 - 9) ремонт отдельных элементов систем противопожарной защиты;
- Также средства фонда капитального ремонта могут быть направлены на:
- 10) осуществление строительного контроля;
 - 11) погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Вопрос: На какой срок утверждается региональная программа?

Ответ: Региональная программа утверждается на 25 лет. Также предусмотрен механизм ежегодной актуализации программы, с целью:

- внесения в программу многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после принятия региональной программы;
- исключению из программы, домов признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;
- переноса срока проведения капитального ремонта в случае принятия такого решения собственниками помещений в многоквартирных домах;
- переноса срока выполнения работ в случае их выполнения за счет средств, не относящихся к фонду капитального ремонта.

Вопрос: Через какое время должен проводиться капитальный ремонт?

Ответ: Продолжительность эксплуатации конструктивного элемента или оборудования многоквартирного дома установлена приложением 3 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88(р)).

Вопрос: Возможен ли такой вариант, что при формировании региональной адресной программы на 25 лет по моему адресу, например, ремонт сетей холодного водоснабжения, будет запланирован в сроки, превышающие минимальный срок эксплуатации этих сетей с момента последнего их капитального ремонта? Если да, то возможно ли по решению собственников организовать проведение ремонта сетей в более ранние сроки?

Ответ: Такой вариант возможен, ведь очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта в соответствии с критериями:

- продолжительность эксплуатации каждого конструктивного элемента,
- техническое состояние (физический износ),
- случаи наличия угрозы обрушений отдельных конструкций.

И ограничением для всего этого выступает финансирование.

По решению собственников можно организовать проведение ремонта в более ранний срок, при условии если есть для этого денежные средства (накопленные на специальном счете, выделенные государством или взятые в кредит).

III. Минимальный взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Санкт-Петербурге

Вопрос: Где можно формировать фонд капитального ремонта?

Ответ: Собственники помещений в объединениях собственников жилья могут выбрать между специальным счетом (открытым данным ТСЖ (ЖСК, ЖК)) или счетом регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирных домах, управляемых управляющими организациями, тоже могут выбрать между специальным счетом или счетом регионального оператора, только владельцем специального счета будет также региональный оператор.

Вопрос: Может ли взнос на капитальный ремонт быть больше, установленного нормативным актом Санкт-Петербурга? Если да, то на каком основании?

Ответ: Да. Больше установленного взнос может быть, а вот Меньше нет. Такое решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

IV. Роль администраций районов Санкт-Петербурга

Вопрос: Кто будет проводить отбор подрядных организаций в 2014 году?

Ответ: Администрация района Санкт-Петербурга.

Вопрос: Кто будет осуществлять технический надзор в 2014 году?

Ответ: ГКУ «Жилищное агентство района Санкт-Петербурга».

Вопрос: Кто будет заказчиком работ?

Ответ: Региональный оператор или объединение собственников жилья (в случае если собственники помещений выбрали специальный счет).

V. Порядок выплаты, а также использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации

Вопрос: Что делать если дом признали аварийным?

Ответ: Такой дом должен быть исключен из региональной программы, расселен, снесен или реконструирован. При этом деньги, накопленные собственниками на капитальный ремонт, вернутся собственнику за исключением средств потраченных на снос.

VI. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 Жилищного кодекса РФ и статьей 183 Жилищного кодекса РФ, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений

Вопрос: Где можно узнать, сколько собрано средств на капитальный ремонт?

Ответ: Такую информацию можно получить у регионального оператора, либо в объединении собственников жилья, если оно выбрано владельцем специального счета.

VII. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге

Вопрос: Что такое краткосрочный план реализации региональной программы?

Ответ: Краткосрочный план представляет собой по сути адресную программу капитального ремонта на конкретный год в соответствии с региональной программой. В краткосрочном плане помимо информации, содержащейся в региональной программе, имеется информация о стоимости выполняемых работ.

Вопрос: Будет ли расселяться дом на время выполнения работ?

Ответ: Нет. Капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов, оборудования и инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, будет производиться без расселения многоквартирных домов.

VIII. СВЕДЕНИЯ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Вопрос: Что делать если не нашел своего дома в региональной программе или в ней указаны неверные сведения?

Ответ: Написать электронное письмо на адрес: kapremont@gk.gov.spb.ru.

IX. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Вопрос: Кто будет контролировать регионального оператора ?

Ответ: Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям, а также контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется Жилищным комитетом путем проведения плановых и внеплановых документальных и выездных проверок.

X. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Вопрос: Какая компания будет выполнять работы по капитальному ремонту в моем доме в 2014 году?

Ответ: Отбор подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем проведения открытого конкурса.

Победителем конкурса признается организация, предложившая наилучшие условия по цене, сроку выполнения работ, квалификации организации, величине гарантийного срока выполнения работ, наличию в организации материально-технической и (или производственной) базы, сотрудников, имеющих специальное профессиональное образование для выполнения работ.

Организатором торгов является администрация района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом, включенный в региональную программу капитального ремонта.

Организатор торгов создает комиссию для рассмотрения, сопоставления и оценки заявок и подведения итогов торгов.

В состав комиссии входят представитель управляющей организации или товарищества собственников жилья, жилищного кооператива,

жилищно-строительного кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный общим собранием таких собственников, в том числе председатель совета многоквартирного дома (при наличии соответствующего решения указанного собрания), а также представитель регионального оператора.

XI. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СУБСИДИЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В 2014 ГОДУ

Вопрос: Каким образом наш многоквартирный дом может в 2014 году получить субсидию?

Ответ:

Если Ваш дом попал в краткосрочный план 2014 года, то он автоматически получит государственную поддержку в виде субсидии.

Вопрос: Я являюсь нанимателем, буду ли я платить за капитальный ремонт?

Ответ: Нет. За Вас взносы на капитальный ремонт будет вносить Санкт-Петербург как собственник таких помещений.

XII. ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Вопрос: Что такое предельная стоимость?

Ответ: Это стоимость работ по капитальному ремонту, в пределах которой должна находиться сметная стоимость для получения государственной поддержки. В случае превышения сметной стоимости предельной, оплата таких работ будет осуществляться за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Принят Законодательным Собранием
Санкт-Петербурга
(в ред. Закона Санкт-Петербурга
от 01.04.2014 N 168-32)

4 декабря 2013 года

Настоящий Закон Санкт-Петербурга в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отношения, связанные с проведением в Санкт-Петербурге капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 1. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Требования к региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (далее — региональная программа капитального ремонта) разрабатывается и утверждается Правительством Санкт-Петербурга на срок 25 лет.

2. В региональную программу капитального ремонта включаются следующие сведения:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, с указанием:

- адреса многоквартирного дома;
- года ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- года последнего комплексного капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;
- типа многоквартирного дома;
- общей площади многоквартирного дома, в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме;

2) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) иные сведения, определяемые Правительством Санкт-Петербурга.

Абзац первый пункта 3 статьи 1 применяется к отношениям, связанным с определением очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при формировании региональной программы капитального ремонта с 2015 года (пункт 4 статьи 12 данного документа).

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта в соответствии с критериями оценки состояния многоквартирных домов в целях включения их в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге согласно приложению к настоящему Закону Санкт-Петербурга.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются ежегодно до начала финансового года в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, и подлежат опубликованию на официальном сайте Правительства Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — сеть «Интернет») не менее чем за 3 месяца до начала капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в указанные краткосрочные планы.

Статья 2. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта) должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(в ред. Закона Санкт-Петербурга от 01.04.2014 N 168-32)

2. Уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга (далее — уполномоченный орган) не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного в пункте 1 настоящей статьи, созывает общее собрание собственников помещений

в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный в пункте 1 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный в пункте 1 настоящей статьи срок, и в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, уполномоченный орган принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональный оператор).

3. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее — специальный счет), вступает в силу через один год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Санкт-Петербурга, финансируются следующие виды услуг и(или) работ:

- услуги и(или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых установлен Жилищным кодексом Российской Федерации;
- замена и(или) восстановление строительных конструкций многоквартирного дома или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, и(или) замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы, и(или) восстановление указанных элементов в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют;
- разработка и(или) экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае, если подготовка и(или) экспертиза проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);