

**КАК ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ НА УЧАСТИЕ В
АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И
ПОЛУЧИТЬ ДЕНЬГИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ**

Обзор основных положений жилищного законодательства и нормативно-
правовых документов и методические рекомендации

**г.Тверь
2008 год**

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальная реформа, проводимая в Российской Федерации с начала 90-х годов, занимает особое место среди всех социально-экономических преобразований, так как затрагивает интересы и влияет на качество жизни буквально каждого человека, каждой семьи.

Вновь принятым жилищным законодательством определены принципиально иные подходы к вопросам собственности, управления, эксплуатации и содержания жилищного фонда. Единственным и полноправным субъектом владения, распоряжения и управления многоквартирным домом стал собственник, который несет полную ответственность не только за содержание своего индивидуально обособленного имущества (квартиры), но и за содержание общего имущества, включая и его капитальный ремонт.

Однако, изменение отношения как населения, так и представителей органов власти и местного самоуправления к вопросу ответственности за проведение капитального ремонта многоквартирных домов задача весьма актуальная и сложная.

Новый подход, установленный Жилищным Кодексом, заключается в том, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут ответственность за обеспечение его надлежащего состояния и участвуют в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество данного дома.

Органы местного самоуправления исполняют те же обязанности за состояние жилых и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, и несут ту же ответственность за проведение (финансирование) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, что и иные физические и юридические лица – собственники помещений данного дома, в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям этого дома (пропорционально площади помещений, находящихся в муниципальной собственности).

Но, в настоящее время техническое состояние многих домов достигло критического уровня в связи с тем, что капитальный ремонт не проводился на протяжении 20 и более лет, и финансирование этих работ невозможно ни за счет бюджетных средств муниципального образования, ни за счет собственных средств граждан – собственников помещений.

В этой ситуации совершенно очевидно, что без привлечения серьезных инвестиций в сферу модернизации и приведения изношенного жилищного фонда в технически надлежащее состояние, не обойтись. Поэтому финансовым источником для проведения капитального ремонта пока, по-прежнему, остаются средства бюджетов всех уровней органов государственной власти и местного самоуправления, которые должны предоставляться в рамках различных целевых программ, основанных на

новых принципах их расходования. Суть этих принципов заключается в следующем:

1. Органы местного самоуправления **не должны подменять** собой собственников помещений в принятии решений о проведении капитального ремонта.
2. Собственники жилья **должны принимать самостоятельные решения** о проведении капитального ремонта и участвовать в различных программах с привлечением бюджетных средств.
3. Бюджетные средства должны предоставляться **только на условии софинансирования** расходов на капитальный ремонт со стороны собственников помещений.
4. Бюджетные средства должны предоставляться **на основе заявительного порядка**. Заявитель – товарищество собственников жилья, ЖСК, либо управляющая домом организация, должны проявить самостоятельную инициативу на основании решения общего собрания в рамках предоставленных им полномочий.
5. Предоставление бюджетных средств должно **стимулировать** не просто капитальный ремонт, а модернизацию, направленную на **ресурсосбережение в многоквартирных домах**.
6. В случае ограниченности бюджетных средств их предоставление должно осуществляться **на конкурсной основе отбора получателей** финансовой поддержки.

Первым шагом к применению новых принципов предоставления бюджетных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов стал Федеральный Закон № 185-ФЗ и создание государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, призванного оказывать финансовую поддержку субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, которые затем в рамках адресных региональных и муниципальных программ направляют денежные средства на проведение капитального ремонта конкретных домов, создавших товарищество собственников жилья, либо выбравших частную управляющую компанию.

Данное методическое пособие содержит обзор основных положений жилищного законодательства и нормативно-правовых документов, определяющих и регламентирующих механизм предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта своего дома. Внимательно изучив эти документы и методические рекомендации, Вы сможете составить заявку на участие в адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, принять участие в этой программе и получить значительную сумму денежных средств на капитальный ремонт именно Вашего дома.

Дополнительную консультацию по всем возникающим вопросам капитального ремонта многоквартирных домов Вы можете получить в Тверской областной общественной организации «Качество жизни» по телефону 8 (4822) 74-77-53.

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ВОПРОСЫ
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ
ПОДДЕРЖКИ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

*1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №
188-ФЗ (с изменениями)*

**Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ
СОБСТВЕННИКОВ**

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

(Примечание: В данной статье жирным шрифтом выделены объекты общей собственности, которые могут быть включены в заявку на проведение капитального ремонта в соответствии со ст.15, п.3 ФЗ РФ № 185-ФЗ, см.ниже).

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в

таком доме, **определяется долей в праве общей собственности** на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **относятся:**

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, **ремонте общего имущества в многоквартирном доме;**

.....

4) **выбор способа управления** многоквартирным домом;

Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

.....

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги ... включает в себя:

.....

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;**

2. **Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника** включает в себя:

1) **плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя** плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

содержанию, текущему и **капитальному ремонту общего имущества** в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

5. **Члены ТСЖ, ЖСК** вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и **капитальный ремонт общего имущества** в многоквартирном доме ... в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления ЖСК

6. **Не являющиеся членами ТСЖ либо ЖСК собственники помещений** в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, либо ЖСК, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо ЖСК

7. **Собственники помещений** в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо ЖСК ... и **управление которым осуществляется управляющей организацией**, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

1. **Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.**

7. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо ЖСК ... , **определяется на общем собрании собственников помещений** в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. **Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо ЖСК ...** , связанных с оплатой расходов на содержание и **ремонт общего имущества** в многоквартирном доме, **определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления ЖСК ...** в соответствии с уставом ТСЖ либо уставом ЖСК

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. **Собственник помещения** в многоквартирном доме **обязан нести расходы** на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме **соразмерно своей доле в праве общей собственности** на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. **Решение общего собрания собственников** помещений в многоквартирном доме **об оплате расходов на капитальный ремонт** многоквартирного дома **принимается с учетом предложений управляющей организации** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. **Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений** в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. **Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать** один из способов управления многоквартирным домом:

.....

2) **управление товариществом собственников жилья** либо;

3) **управление управляющей организацией.**

3. **Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников** помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

.....

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

П. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе.

1) ***капитальный ремонт многоквартирного дома*** - 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;

4) ***предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда*** - предоставление Фондом целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации или в установленном настоящим Федеральным законом случае местным бюджетам на безвозвратной и безвозмездной основе на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Статья 4. Цели деятельности и функции Фонда.

1. ***Целями*** деятельности Фонда в соответствии с настоящим Федеральным законом ***являются создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом,*** внедрения ресурсосберегающих технологий путем предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Глава 5. Условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Статья 15. Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

2. ***Региональная адресная программа*** по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ***должна содержать,*** в частности:

1) ***перечень многоквартирных домов,*** которые подлежат капитальному ремонту, которым планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, средств долевого финансирования бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов на проведение

капитального ремонта и которые включены в утвержденные органами местного самоуправления муниципальные адресные программы ;

2) **рассчитываемый** в установленном настоящим Федеральным законом порядке **объем долевого финансирования** проведения капитального ремонта многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящей части, **за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов, средств ТСЖ, жилищных, ЖСК ... средств собственников помещений** в многоквартирных домах;

3) **обоснование объема средств**, указанных в пункте 2 настоящей части;

4) **планируемые показатели выполнения** указанной региональной адресной программы;

5) **размер предельной стоимости проведения капитального ремонта** в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах, указанных в пункте 1 настоящей части.

3. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся:

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.**

4. Орган местного самоуправления ... принимают решение о включении в муниципальную адресную программу ... многоквартирных домов, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, при наличии решений общих собраний членов ТСЖ, ЖСК ... собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе.

5. Направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации

и (или) средств местных бюджетов, средств ТСЖ, ЖСК ... либо собственников помещений в многоквартирных домах ... **могут использоваться только на проведение работ**, указанных в части 3 настоящей статьи, **а также на разработку проектной документации** для капитального ремонта указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи многоквартирных домов, виды работ по которому установлены частью 3 настоящей статьи, **и проведение государственной экспертизы такой документации** в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Глава 6. Порядок предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, порядок расходования средств Фонда

Статья 18. Порядок определения объема долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов ... за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов.

1. Обязательным условием предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда является доленое финансирование ... за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) бюджета муниципального образования. ... Объем долевого финансирования определяется соответственно субъектом Российской Федерации и муниципальным образованием.

Статья 19. Порядок принятия решений о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда

1. Рассмотрение Фондом заявок субъектов Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда осуществляется по мере их поступления.

3. Правление Фонда в течение 30 дней со дня подачи заявок и документов, указанных в части 2 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении субъекту Российской Федерации финансовой поддержки за счет средств Фонда или об отказе в предоставлении такой поддержки и направляет данное решение в течение 5 рабочих дней со дня его принятия высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации.

5. В первый год предоставления финансовой поддержки объем средств Фонда, предоставляемых субъекту Российской Федерации, а также средств, перечисляемых в местные бюджеты ... не может превышать тридцать процентов лимита предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда для данного субъекта Российской Федерации.

Статья 20. Порядок расходования средств Фонда

1. Получателями средств Фонда ... являются субъекты Российской Федерации или ... муниципальные образования. Указанные средства поступают в бюджеты субъектов Российской Федерации или ... в местные бюджеты.

4. Орган местного самоуправления в течение 14 дней со дня получения средств бюджета субъекта Российской Федерации, полученных за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта Российской Федерации на долевое финансирование ..., принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов между многоквартирными домами, которые включены в региональную адресную программу ... и управление которыми осуществляется ТСЖ, ЖСК, ... управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах.

5. В течение 7 дней со дня принятия решения ... орган местного самоуправления обязан уведомить товарищества собственников жилья, ЖСК, управляющие организации, которые осуществляют управление многоквартирными домами, в отношении которых принято такое решение, о принятии такого решения с указанием объема средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта конкретного многоквартирного дома.

6. В течение 30 дней со дня получения уведомления, ... ТСЖ, ЖСК, ... выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме управляющая организация, которые осуществляют управление многоквартирным домом, в отношении которого принято решение ... открывают отдельные банковские счета и направляют в орган местного самоуправления:

1) уведомления об открытии таких счетов с указанием их реквизитов;

2) решение общего собрания членов ТСЖ, ЖСК либо собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств ТСЖ, ЖСК, ... либо собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее чем пять процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) утвержденную общим собранием членов ТСЖ, ЖСК, ... либо собственников помещений в многоквартирном доме смету расходов на капитальный ремонт такого многоквартирного дома с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона.

7. **Орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней** со дня поступления документов, указанных в части 6 настоящей статьи, **перечисляет средства**, предусмотренные на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с настоящим Федеральным законом, **на банковские счета**, указанные в части 6 настоящей статьи.

8. **Порядок привлечения** товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией **подрядных организаций** для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с настоящим Федеральным законом, **может устанавливаться субъектом Российской Федерации. Порядок выплаты** товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо собственниками помещений в многоквартирном доме **средств на долевое финансирование** капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств, **определяется органом местного самоуправления.**

9. **Оплата работ по капитальному ремонту** многоквартирного дома за счет размещенных на банковских счетах и указанных в части 7 настоящей статьи средств **производится** с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона, **на основании актов приемки работ** по капитальному ремонту многоквартирного дома, **согласованных с органом местного самоуправления** и подписанных лицами, которые уполномочены действовать от имени ТСЖ, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, за исключением случая, установленного частью 11 настоящей статьи.

10. **Отказ органа местного самоуправления в согласовании акта приемки работ** по капитальному ремонту многоквартирного дома допускается **только в случаях нарушения требований**, установленных частью 5 статьи 15 настоящего *только на проведение указанных работ*), Федерального закона, **а также в случае превышения сметы расходов** на капитальный ремонт такого многоквартирного дома, утвержденной в соответствии с пунктом 3 части 6 настоящей статьи.

11. Размещенные на банковских счетах и указанные в части 7 настоящей статьи **средства могут использоваться на выплату аванса** на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома **в размере не более 30%** указанных средств с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона.

12. Товарищества собственников жилья, жилищные, ЖСК, ... либо выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации не вправе пользоваться и распоряжаться

средствами, перечисленными на банковские счета на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, за исключением случаев, предусмотренных частями 9 и 11 настоящей статьи.

Статья 22. Мониторинг реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда

5. ТСЖ, ЖСК, ... управляющие организации ... в порядке и в сроки, которые установлены муниципальными правовыми актами, обязаны направлять в органы местного самоуправления информацию о проведении капитального ремонта указанных домов.

III. Постановление Администрации Тверской области от 14.03.2008 г. № 56-па «О разработке региональной программы «Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год»

Во исполнение Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в целях разработки адресной программы Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год, направленной на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Тверской области, стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Тверской области, формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрение ресурсосберегающих технологий в многоквартирных домах, а также получение финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - Администрация Тверской области постановляет:

...

5. Утвердить:

5.1. порядок включения многоквартирных домов в региональную программу "Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год" (далее - Порядок) согласно приложению 1 к настоящему Постановлению;

5.3. методику расчета размера финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках региональной программы "Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год" согласно приложению 3 к настоящему Постановлению.

ПОРЯДОК

включения многоквартирных домов в региональную программу "Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год"

1. Общие положения

1.2. **Адресный перечень многоквартирных домов**, включаемых в Программу, формируется из числа многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту и включенных в утвержденные органами местного самоуправления Тверской области муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год
....

1.3. **Муниципальным образованиям** Тверской области при формировании перечня многоквартирных домов Муниципальной программы **рекомендуется:**

1.3.1. **осуществлять отбор многоквартирных домов** на основе заявок товариществ собственников жилья, ЖСК ..., 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 (далее - Заявка);

1.3.2. **руководствоваться** при рассмотрении Заявок условиями включения многоквартирного дома в Программу, установленными **настоящим Порядком;**

1.3.3. **использовать** при оценке Заявок **критерии, установленные настоящим Порядком;**

1.3.4. **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;

1.3.5. **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 из бюджета** Тверской области, полученных за счет средств Фонда, и средств, предусмотренных в бюджете Тверской области и бюджете муниципального образования на доленое финансирование Программы;

1.3.6. **предусмотреть резервный список** многоквартирных домов, отдельно включаемый в Муниципальную программу, формируемый из многоквартирных домов, следующих в ранжированном списке за последним

из многоквартирных домов, включенных в перечень многоквартирных домов Муниципальной программы;

1.3.7. 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;

1.3.8. **утвердить комиссию по оценке Заявок**, ранжированию списка многоквартирных домов, формированию перечня и резервного списка многоквартирных домов, включаемых в Муниципальную программу (далее - Комиссия);

1.3.9. для обеспечения объективности, гласности и прозрачности процедуры оценки Заявок **включить в Комиссию представителей местных (региональных) некоммерческих организаций, представляющих интересы собственников жилья** и их объединений (за исключением товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов).

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

2. Условия включения многоквартирного дома в Программу

2.1. Для включения многоквартирного дома в перечень многоквартирных домов Программы должны соблюдаться следующие **условия:**

2.1.1. собственниками помещений в многоквартирном доме **осуществлен выбор и реализован выбранный способ управления** многоквартирным домом: создано (зарегистрировано) товарищество собственников жилья (ЖСК ...), либо выбрана управляющая организация и заключен договор управления многоквартирным домом;

2.1.2. **общим собранием** членов товариществ собственников жилья (ЖСК ...), либо **общим собранием** собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений управляющей организацией, **приняты решения:**

об участии в адресной Муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья (ЖСК ...), либо собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.3. общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 2 статьи 44 и часть 2 статьи 158) **приняты решения о:**

проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

видах работ по капитальному ремонту (в соответствии с частью 3 статьи 15 Закона) **и объемах** планируемых работ;

стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, **включая разработку проектной документации** для капитального ремонта и проведение государственной экспертизы проектной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

сроке начала капитального ремонта;

порядке долевого финансирования капитального ремонта собственниками помещений многоквартирного дома;

2.1.4. многоквартирный дом должен быть включен в перечень утвержденной **Муниципальной программы** муниципального образования Тверской области, претендующего на участие в Программе.

2.2. Для включения многоквартирного дома в резервный список Программы должны соблюдаться условия, перечисленные в подпунктах 2.1.1 - 2.1.3 пункта 2.1 настоящего Порядка, и многоквартирный дом должен быть включен в резервный список утвержденной Муниципальной программы муниципального образования Тверской области, претендующего на участие в Программе.

3. Критерии оценки Заявок для включения многоквартирных домов в Муниципальную программу

3.1. Для оценки Заявок рекомендуется использовать следующие **группы критериев:**

технические критерии;

организационные критерии;

финансовые критерии.

3.2. К техническим критериям относятся:

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

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

комплексность капитального ремонта;

качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов.

3.3. К организационным критериям относятся:

уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом;

уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансировании;

степень готовности дома к капитальному ремонту.

3.4. К финансовым критериям относятся:

доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта многоквартирных домов;

финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Максимальное количество баллов, присваиваемых Заявке по каждому критерию, и коэффициент весомости критерия представлены в таблице.

№ п/п	Наименование критерия	Максимальное количество баллов	Коэффициент весомости
I. Технические критерии			
1.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта:		3
	более 50 лет	10	
	от 30 до 50 лет	8	
	от 20 до 30 лет	6	
	от 10 до 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 частью 3 статьи 15 Закона видами работ <*>:		2
	планируется проведение всех видов работ (при условии объективной потребности в их проведении)	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 долевого финансировании:		3

	за проведение капитального ремонта и его доленое финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие более 90 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений	5	
	за проведение капитального ремонта и его доленое финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие более 2/3, но менее 90 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений	3	
	за проведение капитального ремонта и его доленое 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, подрядчик выбран, представлен предварительный договор подряда	5	
	представлена проектная документация, включая смету расходов	3	
	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% 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% 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 Закона, за исключением ремонта или замены лифтового оборудования.

4. Перечень документов, прилагаемых к Заявке на включение многоквартирного дома в Муниципальную программу

4.1. 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:

решение собственников помещений участвовать в Муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

необходимость проведения капитального ремонта в многоквартирном доме;

выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления данным домом;

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

4.2. Документами, подтверждающими решение собственников помещений участвовать в Муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, являются:

протокол общего собрания членов товарищества собственников жилья (ЖСК ...) или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, избравших управляющую организацию, содержащий решения, указанные в подпункте 2.1.2 пункта 2.1 настоящего Порядка, с приложением листа (листов) голосования по каждому вопросу повестки дня собрания с подписями собственников помещений (представителей собственников);

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решения, указанные в подпункте 2.1.3 пункта 2.1 настоящего Порядка, с приложением листа (листов) голосования по каждому вопросу повестки дня собрания с подписями собственников помещений (представителей собственников).

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

копия технического паспорта многоквартирного дома;

копия акта сдачи-приемки дома после последнего комплексного капитального ремонта;

акт (акты) обследования технического состояния многоквартирного дома или дефектная ведомость (дефектные ведомости), подготовленные

товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным либо иным специализированным потребительским кооперативом) или управляющей организацией;

проектная документация на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме (при наличии).

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

4.4.1. в случае, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья (ЖСК ...):

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 идентификационного номера налогоплательщика (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;

4.4.2. в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья (ЖСК ...), а для управления многоквартирным домом собственниками помещений выбрана управляющая организация:

копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления многоквартирным домом с результатами голосования, подтвержденными подписями собственников помещений, по вопросам:

- о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией;

- о выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом;

копия договора управления многоквартирным домом, заверенная руководителем управляющей организации;

копия свидетельства о регистрации управляющей организации, заверенная руководителем управляющей организации;

копии свидетельств о присвоении управляющей организации основного государственного регистрационного номера и идентификационного номера налогоплательщика (ИНН), заверенные руководителем управляющей организации.

4.5 Документами, подтверждающими обоснованность размера запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома,

финансовую дисциплину собственников помещений и финансовое состояние Заявителя, являются:

расчет размера субсидии и таблица с обобщенными результатами, подписанные председателем правления товарищества собственников жилья (ЖСК ...), либо руководителем управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме, подготовленные в соответствии с утвержденной методикой расчета размера финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;

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;

копия балансового отчета Заявителя с отметкой налоговой инспекции за квартал года, предшествующий дате подачи Заявки.

5. Заключительные положения

Орган местного самоуправления обеспечивает хранение Заявок, поданных всеми Заявителями, и прилагаемых к ним документов, а также документов, связанных с работой Комиссии, в течение всего периода действия Фонда и последующих трех лет.

Приложение 3

МЕТОДИКА

расчета размера финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках региональной программы "Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год"

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика определяет порядок расчета размера финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома (далее - субсидия) товариществом собственников жилья (ЖСК...) либо управляющей организацией, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - Заявитель), при обращении о включении многоквартирного дома в перечень многоквартирных домов адресной муниципальной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее - Муниципальная программа) в орган местного самоуправления муниципального образования Тверской области.

1.2. Субсидия предоставляется на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

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.

1.3. Стоимость капитального ремонта многоквартирного дома **определяется как сумма расходов** на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в перечень работ, установленных пунктом 1.2 настоящей Методики, разработку проектной документации для капитального ремонта, проведение государственной экспертизы проектной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1.4. Стоимость капитального ремонта многоквартирного дома **утверждается общим собранием** членов товарищества собственников жилья (общим собранием членов ЖСК) или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, выбравших управляющую организацию для управления многоквартирным домом (далее - Общее собрание), в соответствии с установленным Общим собранием перечнем видов работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

1.5. Субсидия предоставляется в пределах стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, **рассчитанного исходя из размера предельной стоимости проведения капитального ремонта**, установленного для муниципального образования Тверской области - участника Программы.

1.6. Субсидия на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме **предоставляется в части расходов граждан - собственников** жилых помещений, муниципального образования Тверской области, Тверской области, Российской Федерации - **собственников жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме.

Иные собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут расходы по финансированию капитального ремонта в полном размере доли участия в общих расходах на проведение капитального ремонта, равной отношению общей площади принадлежащего собственнику помещения к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений (за исключением помещений, относящихся к общему имуществу) в многоквартирном доме.

1.7. **Условием** предоставления субсидии является **долевое финансирование проведения капитального ремонта собственниками помещений** в многоквартирном доме, указанными в первом абзаце пункта 1.6 настоящей Методики, **в размере не менее чем пять процентов суммы субсидии.**

1.8. Доля участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в первом абзаце пункта 1.6 настоящей Методики, устанавливается решением Общего собрания.

2. Порядок расчета размера субсидии

2.1. Планируемая общая стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (C_0) рассчитывается на основе укрупненных смет, составленных в соответствии с нормативными документами, с учетом прогнозируемого изменения стоимости материалов и работ на планируемый срок начала проведения капитального ремонта.

2.2. На основании утвержденной Общим собранием планируемой общей стоимости капитального ремонта и данных об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (общие площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, не учитываются) рассчитывается удельная стоимость капитального ремонта по формуле:

$$C_{уд} = \frac{C_0}{S_0}, \quad (1)$$

где

$C_{уд}$ - удельная стоимость капитального ремонта (тыс. руб./кв. м);

C_0 - общая стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (тыс. руб.);

S_0 - общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (кв. м);

где

$$S_0 = \text{SUM } S_{кв} + \text{SUM } S_{нп}, \quad (2)$$

где

$\text{SUM } S_{кв}$ - сумма общих площадей жилых помещений (квартир) в многоквартирном доме (кв. м);

$\text{SUM } S_{нп}$ - сумма общих площадей нежилых помещений в многоквартирном доме (кв. м).

Общие площади помещений в многоквартирном доме устанавливаются по данным технических паспортов помещений (или свидетельств о регистрации прав собственности на помещение).

2.3. Размер участия в общих расходах на капитальный ремонт собственника (сособственников) i -го помещения в многоквартирном доме без учета субсидии рассчитывается как произведение удельной стоимости капитального ремонта на общую площадь принадлежащего собственнику (сособственникам) i -го помещения:

$$P_{ci} = C_{уд} \times S_{pi}, \quad (3)$$

где

P_{ci} - размер расходов на капитальный ремонт собственника (сособственников) i -го помещения в многоквартирном доме без учета субсидии (тыс. руб.);

S_{pi} - общая площадь i -го помещения (кв. м).

2.4. Размер субсидии, с просьбой о которой Заявитель планирует обратиться в орган местного самоуправления, в случае:

2.4.1. если удельная стоимость капитального ремонта не превышает установленного размера предельной стоимости капитального ремонта (ПСкр), рассчитывается по формуле:

$$C_{уб} = \sum_{i=1}^N C_{убi} = \sum_{i=1}^N \frac{P_{ci}}{1 + D_{fi} / 100}, \quad (4)$$

где

$C_{уб}$ - размер запрашиваемой субсидии (тыс. руб.);

$C_{убi}$ - субсидия, рассчитанная в части расходов собственника i -го помещения (тыс. руб.);

D_{fi} - доля финансирования расходов по проведению капитального ремонта собственника i -го помещения (в процентах), D_{fi} не может быть менее 5 процентов;

N - число жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2.4.2. если удельная стоимость капитального ремонта превышает установленный размер предельной стоимости капитального ремонта, рассчитывается по формуле:

$$C_{уб} = \sum_{i=1}^N C_{убi} = \sum_{i=1}^N \frac{ПСкр \times S_{ni}}{1 + D_{fi} / 100}, \quad (5)$$

где

$ПСкр$ - установленный размер предельной стоимости проведения капитального ремонта (тыс. руб./кв. м).

2.5. Расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома собственника (сособственников) i -го помещения с учетом размера запрашиваемой субсидии рассчитываются по формуле:

$$P_{ci}^{суб} = C_{уд} \times S_{ni} - C_{убi}, \quad (6)$$

где

$P_{ci}^{суб}$

- расходы на капитальный ремонт собственника i -го помещения с учетом субсидии, тыс. руб.

3. Форма представления результатов расчета размера субсидии

3.1. Результаты расчета размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме размера запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт обобщаются в табличном виде по форме согласно приложению к настоящей Методике.

3.2. Заявитель предоставляет в орган местного самоуправления расчет размера субсидии и табличную форму с обобщенными результатами расчета, 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.

Приложение
к Методике расчета размера
финансовой поддержки на проведение
капитального ремонта многоквартирного дома

Расчет
размера участия в финансировании капитального ремонта
собственников помещений в многоквартирном доме размера
запрашиваемой субсидии на капитальный ремонт

Вид жилого и нежилого помещения, номер квартиры или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица, субъекта Российской Федерации, муниципального образования)	Общая площадь помещения, (кв. м)	Размер участия в общих расходах на капитальный ремонт собственников помещений (тыс. руб.)	
			без учета предоставления субсидии	с учетом предоставления субсидии и <*>
1	2	3	4	5
I. Жилые помещения				
II. Нежилые помещения				
Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, всего				
в том числе общая площадь жилых помещений, принадлежащих гражданам				
Сумма расходов собственников помещений на капитальный ремонт без учета предоставления субсидии, всего				
в том числе сумма расходов граждан - собственников жилых помещений - без учета предоставления субсидии				
Сумма расходов собственников помещений на капитальный ремонт с учетом предоставления субсидии, всего				
в том числе сумма расходов граждан - собственников жилых помещений - с учетом предоставления субсидии				

Сумма запрашиваемой субсидии (тыс. руб.)
--

<*> Столбец 5 заполняется с учетом того, что средства финансовой поддержки предоставляются только в части жилых помещений, находящихся в собственности граждан.

1У. Постановление Администрации Тверской области от 24.04.2008 г. № 97-па «Об установлении размеров предельных стоимостей, необходимых для разработки региональных программ ... «Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год»

Установить **размер предельной стоимости** проведения капитального ремонта в расчете на **1 квадратный метр** общей площади помещений в многоквартирных домах **в сумме 3750 руб.**

Пояснение: Данный показатель установлен для определения максимальной суммы, на которую собственники помещений многоквартирного дома могут претендовать при утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта дома. Расчет стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома производится по формуле:

$$\text{ПСКР} = S \text{ об.пл.д.} \times 3750 \text{ руб., где}$$

ПСКР – предельная стоимость капитального ремонта дома;

S об.пл.д. – общая площадь помещений многоквартирного дома.

При составлении сметы расходов на проведение капитального ремонта эта сумма может быть уменьшена по желанию собственников до любой необходимой величины, в зависимости от перечня работ по капитальному ремонту и материальных возможностей собственников по долевым финансированию. Увеличение этой суммы не допускается!

НЕОБХОДИМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД) В ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1. Выбор способа управления домом (товарищество собственников жилья, либо частная управляющая компания);
2. Заключение договора управления многоквартирным домом (в случае выбора управляющей компании);
3. Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (в случае выбора управляющей компании), общего собрания членов товарищества собственников жилья, либо членов ЖСК;
4. Принятие решения
 - о проведении капитального ремонта дома ;
 - о стоимости капитального ремонта дома;
 - о долевом софинансировании капитального ремонта дома за счет средств собственников жилых и встроенно, пристроенных (в случае их наличия) помещений в размере не менее 5% от общей стоимости работ;
 - о видах и объемах планируемых работ по капитальному ремонту дома.
5. Направление заявки в Администрацию муниципального образования о включении дома в адресную программу по проведению капитального ремонта.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1. Если в многоквартирном доме еще не выбран способ управления домом:

1. Создать инициативную группу в любом составе и количестве из числа собственников помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, по организации проведения общего собрания собственников.
2. Подготовить и провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома и выбрать один из двух возможных способов управления домом – товарищество собственников жилья, либо частную управляющую компанию.
 - 2.1. Если выбрана управляющая компания, заключить с нею Договор управления многоквартирным домом (в письменном виде, один экземпляр Договора должен иметь каждый собственник).
 - 2.2. Если принято решение о создании ТСЖ, утвердить Устав ТСЖ и провести все необходимые мероприятия по государственной регистрации

ТСЖ и постановке на учет в налоговом органе в установленном законодательством порядке.

3. Провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по принятию решения о проведении капитального ремонта.

4. Оформить заявку о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта.

5. Направить заявку в Администрацию муниципального образования.

2. Если в многоквартирном доме создано ТСЖ или уже существует ЖСК:

1. Провести общее собрание членов ТСЖ, либо ЖСК многоквартирного дома по принятию решения о проведении капитального ремонта.

2. Оформить заявку о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта.

3. Направить заявку в Администрацию муниципального образования.

ПРОТОКОЛ

Общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по адресу:

г. _____ « _____ » _____ 200 ____ года.

Присутствовали:

Собственники жилых помещений:

(Ф.И.О. собственника, № и общая площадь квартиры, доля в праве собственности на квартиру, № и дата свидетельства о регистрации права собственности, орган, зарегистрировавший право собственности)

Собственники нежилых помещений:

(Ф.И.О. и должность уполномоченного лица, наименование и организационно-правовая форма юридического лица, № и дата доверенности, выданной уполномоченному лицу, о/мofz площадь и краткое описание нежилого помещения, № и дата свидетельства о регистрации права собственности на нежилое помещение, орган, зарегистрировавший право собственности)

Приглашенные:

Представители управляющей организации _____
(Ф.И.О., должность, наименование организации)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Проведение капитального ремонта дома.
3. Утверждение содержания, состава и объема работ.
4. Утверждение стоимости капитального ремонта.
5. Определение способа и порядка сбора средств на софинансирование капитального ремонта за счет средств собственников помещений МКД.
6. Обращение в орган местного самоуправления с заявкой о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта и определение кандидатуры собственника, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления.

По первому вопросу слушали: _____, который предложил избрать председателем собрания _____, секретарем собрания _____.

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

По второму вопросу слушали: _____, который предложил принять о проведении капитального ремонта дома.

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

По третьему вопросу слушали: _____, который предложил утвердить содержание, состав и объем работ.

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

По четвертому вопросу слушали: _____, который предложил утвердить общую стоимость капитального ремонта (включая стоимость разработки проекта, иной необходимой документации).

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

По пятому вопросу слушали: _____, который предложил определить способ и порядок сбора средств на софинансирование капитального ремонта в сумме _____ тыс.руб., что составляет не менее 5% от его общей стоимости

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

По шестому вопросу слушали: _____, который предложил обратиться в орган местного самоуправления с заявкой о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта и определить кандидатуру _____, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления.

Голосовали: «за» - _____; «против» - _____; «воздержались» - _____.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

Примерный образец

Утверждено общим собранием

(Собственников помещений
МКД, членов ТСЖ, либо ЖСК)

« ___ » _____ 2008 г.,
Протокол № ___

СМЕТА РАСХОДОВ

на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу:

Наименование статьи капитального ремонта	Сумма тыс.руб.
- 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);	_____ тыс.руб.
- ремонт или замена лифтового оборудования , признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;	_____ тыс.руб.
- ремонт крыш;	_____ тыс.руб.
- ремонт подвальных помещений , относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;	_____ тыс.руб.
- утепление и ремонт фасадов.	_____ тыс.руб.
- разработка проектно-сметной документации	_____ тыс.руб.
ВСЕГО:	_____ тыс.руб.

**ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ, ЖСК, ... ЛИБО ВЫБРАННОЙ СОБСТВЕННИКАМИ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ, ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЯ О
РЕШЕНИИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ О
РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПОЛУЧЕННЫХ ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ
МЕЖДУ ДОМАМИ**

Постановление

*Администрации Тверской области от 19.08.2008г. №236-па
«Об утверждении Порядка привлечения товариществом собственников
жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в
многоквартирном доме управляющей организацией подрядных
организаций для выполнения работ по капитальному ремонту
многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в
соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О Фонде содействия
реформированию жилищно-коммунального хозяйства»*

В соответствии с частью 8 статьи 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Администрация Тверской области постановляет:

1. **Утвердить Порядок привлечения** товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией **подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»** (далее - Порядок) (приложение 1).

2. **Утвердить примерный договор** на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее - примерный договор) (приложение 2).

3. Рекомендовать товариществам собственников, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации использовать форму примерного договора при оформлении договорных отношений с подрядными организациями.

4. Рекомендовать **органам местного самоуправления** муниципальных образований Тверской области:

4.1. **организовать осуществление государственного строительного надзора** за проведением капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением в установленном законодательством порядке организаций, имеющих право на осуществление данной деятельности;

4.2. **провести информационную работу** по участию в конкурсном отборе подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

4.3. **согласовать графики** проведения подрядными организациями работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

4.4. **обеспечить участие представителей** органов местного самоуправления **в процедуре конкурсного отбора** подрядных организаций по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

4.5. **образовать комиссию по оценке качества** выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с участием представителей органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области, управляющей организации, управления Государственная жилищная инспекция Тверской области, организаций, осуществляющих в установленном законодательством порядке государственный строительный надзор за проведением капитального ремонта многоквартирных домов, собственников помещений в многоквартирном доме и организовать ее работу.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Порядок

привлечения товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с ФЗ № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

1. Общие положения

1.1. Настоящий **Порядок определяет механизм привлечения** товариществом собственников, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией **подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту** многоквартирных домов, включенных в региональную программу «Адресная программа Тверской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2008 год», ... и регламентирует процедуру привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

1.2. Настоящий Порядок предусматривает защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в Программу.

1.3. Привлечение товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией **подрядных организаций** для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, включенного в Программу, осуществляется **на основании проведения комиссионного отбора** в соответствии с настоящим Порядком.

1.4. Термины и определения, применяемые в настоящем Порядке:

комиссионный отбор - способ определения подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, обеспечивающий привлечение для выполнения указанных работ наиболее квалифицированной организации;

заказчик - товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив и иной специализированный потребительский кооператив либо выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме управляющая организация;

договор на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (далее - договор) - договор, заключаемый между заказчиком и подрядной организацией, определенной по итогам комиссионного отбора, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

организатор комиссионного отбора - товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме управляющая организация либо юридическое лицо, привлеченное на основании договора заказчиком для осуществления функций организатора комиссионного отбора;

комиссия - коллегиальный рабочий орган, формируемый заказчиком;

участник комиссионного отбора - подрядная организация, осуществляющая деятельность по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов;

предмет комиссионного отбора - право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, включенного в Программу;

документация - комплект документов, содержащих требования и критерии оценки участников комиссионного отбора по их финансовому положению и квалификации, исходную информацию о технических, коммерческих и иных характеристиках объекта капитального ремонта, условиях и процедурах комиссионного отбора, основных условиях договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;

заявка на участие в комиссионном отборе - комплект документов, составленных с соблюдением условий документации, содержащих предложение участника комиссионного отбора заключить договор на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

1.5. **Комиссионный отбор подрядных организаций** для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов проводится комиссией по проведению комиссионного отбора, созданной товариществом собственников жилья, ЖСК, ... либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, **в течение 30 дней с момента получения уведомления от органов местного самоуправления** о принятии решения о распределении средств, направляемых на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

1.6. При проведении комиссионного отбора в **состав комиссии** включаются представители заказчика, собственников помещений в многоквартирном доме, управления Государственная жилищная инспекция Тверской области и представители органа местного самоуправления.

1.7. В комиссионном отборе могут участвовать подрядные организации независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, осуществляющие деятельность по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов и имеющие предусмотренную действующим законодательством разрешительную документацию на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, производственную базу (техническую оснащенность), квалифицированный штатный состав, опыт работы по аналогичным работам, отзывы заказчиков по ранее выполненным работам.

1.8. Управляющая организация, соответствующая требованиям пункта 1.7 настоящего Порядка, вправе самостоятельно проводить капитальный ремонт многоквартирного дома, включенного в Программу, при наличии решения комиссии по отбору подрядных организаций.

1.9. **Акт приемки работ** по капитальному ремонту многоквартирного дома, включенного в Программу, согласовывает орган местного самоуправления по формам № КС-2, № КС-3, подписанным представителем управления Государственная жилищная инспекция Тверской области.

2. Функции участников комиссионного отбора и порядок проведения комиссионного отбора подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

2.1. **Заказчик** при проведении комиссионного отбора **осуществляет следующие функции:**

принимает решение о проведении комиссионного отбора и несет расходы по его организации;

не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения сообщения о проведении комиссионного отбора в средствах массовой информации, а также (по согласованию) на официальном сайте органа местного самоуправления принимает решение об образовании комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии;

издает распорядительный документ о проведении комиссионного отбора;

определяет условия проведения комиссионного отбора (сроки выполнения работ, критерии оценки предложений участников комиссионного отбора, место и сроки проведения комиссионного отбора, порядок расчетов и др.);

определяет стоимость выполнения работ в соответствии с действующим законодательством;

обеспечивает участникам комиссионного отбора возможность посещения объекта комиссионного отбора;

утверждает результаты комиссионного отбора;

заключает в срок, установленный документацией, договор с организацией, определенной по итогам комиссионного отбора;

выступает в качестве организатора комиссионного отбора, за исключением случаев передачи на договорной основе выполнения данной функции иным лицам;

обеспечивает оплату работ согласно договору;

ведет учет заявок участников комиссионного отбора;

осуществляет контроль за качественным и своевременным исполнением обязательств по договору;

направляет в органы местного самоуправления информацию о проведении капитального ремонта дома в порядке и сроки, установленные муниципальными и региональными правовыми актами.

2.2. Организатор при проведении комиссионного отбора осуществляет следующие функции:

- организует подготовку необходимой документации;

- размещает сообщение о проведении комиссионного отбора в средствах массовой информации и на официальном сайте органа местного самоуправления;

- предоставляет документацию и дает необходимые разъяснения;

- обеспечивает сбор и хранение представленных заявок на участие в комиссионном отборе;

- принимает решение об установлении платы за получение комплекта документов о комиссионном отборе;

- определяет стоимость оказания услуг по организации комиссионного отбора.

Организатору комиссионного отбора запрещается осуществлять действия, приводящие к ограничению конкуренции или ущемлению интересов участников комиссионного отбора, создавать преимущественные условия одному или нескольким участникам комиссионного отбора, в том числе путем доступа к конфиденциальной информации.

2.3. Функции, права и обязанности комиссии

2.3.1. При проведении комиссионных отборов члены комиссии обязаны:

- быть независимыми в принятии решений;

- не разглашать ход обсуждения вопросов;
- не оказывать давления на других членов комиссии при обсуждении вопросов, изложении своего мнения.

2.3.2. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствуют **не менее 2/3 ее членов**. Заседание комиссии проводится при обязательном присутствии представителей собственников помещений, входящих в состав комиссии. Решения принимаются голосованием. Для принятия решения необходимо простое большинство голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов принимается решение, за которое проголосовал председатель комиссии.

2.3.3. Комиссия может выносить решение об отклонении заявки на участие в комиссионном отборе в случае:

- представления участником комиссионного отбора недостоверной информации;
- неисполнения участником комиссионного отбора ранее заключенных договорных отношений в рамках государственных, муниципальных контрактов и иных договоров в части качества и сроков выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

2.4. Функции участника комиссионного отбора

Участник комиссионного отбора:

- несет все затраты, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в комиссионном отборе;
- предварительно знакомится с объектами комиссионного отбора по выполнению капитального ремонта;
- представляет заявку на участие в комиссионном отборе;
- представляет и регистрирует у организатора комиссионного отбора заявку на участие в комиссионном отборе, отражая в представляемой документации правдивую и полную информацию в соответствии с требованиями и условиями комиссионного отбора;
- вправе присутствовать на заседании комиссии при рассмотрении заявок;
- заключает с заказчиком договор на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- по итогам комиссионного отбора подрядной организации на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в срок, установленный документацией по комиссионному отбору.

2.5. Проведение комиссионного отбора

2.5.1. Сообщение о проведении комиссионного отбора размещается организатором комиссионного отбора в средствах массовой информации, а также (по согласованию) на официальном сайте органа местного самоуправления не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в комиссионном отборе.

2.5.2. Сообщение о проведении комиссионного отбора должно содержать сведения:

- о наименовании организатора комиссионного отбора и/или заказчика и месте проведения комиссионного отбора;
- о видах работ, стоимости и месте их выполнения;
- о сроках выполнения работ;
- о требованиях к участникам комиссионного отбора, установленных заказчиком;
- о размере, порядке и сроках внесения платы, взимаемой организатором комиссионного отбора за получение комплекта документации о комиссионном отборе, если такая плата установлена;
- о порядке, месте и сроке подачи заявок и документов на участие в комиссионном отборе.

2.5.3. Документация о комиссионном отборе должна содержать:

- форму заявки на участие в комиссионном отборе;
- краткое описание объекта капитального ремонта и основные условия договора;
- инструкцию по подготовке заявок на участие в комиссионном отборе, о порядке вскрытия конвертов с заявками на комиссионный отбор и о порядке информирования участников об его итогах;
- требования к участникам комиссионного отбора, установленные заказчиком, и другую информацию.

2.5.4. В заявке участника комиссионного отбора рекомендуется представить следующую информацию:

- полное и сокращенное наименование участника комиссионного отбора, почтовый адрес, телефон, телефакс, адрес электронной почты;
- прежнее наименование участника комиссионного отбора, если оно было изменено, и дата смены наименования;
- дата, место и орган регистрации участника комиссионного отбора;
- заверенные копии учредительных и регистрационных документов;
- структура участника комиссионного отбора, наличие филиалов, дочерних предприятий;
- банковские реквизиты;
- профилирующее направление деятельности;
- наличие квалифицированных работников;
- опыт работы по аналогичным объектам, отзывы заказчиков по ранее выполненным работам;
- наличие предусмотренной действующим законодательством разрешительной документации на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- наличие производственной базы (техническая оснащенность);
- текущая загруженность участника комиссионного отбора (наличие заключенных договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирных домов);
- отсутствие задолженности участника комиссионного отбора по обязательным платежам и просроченной задолженности перед третьими

лицами, которая может привести к недобросовестному исполнению обязанностей по капитальному ремонту многоквартирного дома;

- краткое описание предлагаемых работ, в том числе технологий и материалов, их объективные технические и качественные характеристики;

- расчет определения стоимости работ и краткое изложение других основных условий предложения участника комиссионного отбора.

2.5.5. Организатор комиссионного отбора предоставляет документацию о комиссионном отборе каждому участнику комиссионного отбора, который запрашивает такую документацию, взимает плату за документацию о комиссионном отборе, если такая плата установлена.

Плата за документацию о комиссионном отборе не должна превышать расходов организатора комиссионного отбора на изготовление указанной документации.

2.5.6. Комплект документов на участие в комиссионном отборе представляется организатору комиссионного отбора по адресу, указанному в документации для комиссионного отбора.

Организатор комиссионного отбора обязан зарегистрировать заявку на участие в комиссионном отборе. Участнику комиссионного отбора, представившему заявку, выдается расписка с указанием регистрационного номера, даты и времени ее представления.

2.6. Заседание комиссии, выбор победителя комиссионного отбора, заключение договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

2.6.1. Комиссия на заседании рассматривает заявки в предусмотренном документацией месте и установленном времени.

2.6.2. Участники комиссионного отбора или их представители вправе присутствовать при рассмотрении заявок комиссией.

2.6.3. Комиссия имеет право запросить у участника или из других источников дополнительную информацию, подтверждающую и (или) уточняющую сведения, приведенные в заявке (в рамках действующего законодательства).

2.6.4. Комиссия осуществляет рассмотрение и оценку заявок в целях определения победителя в соответствии с требованиями документации. При определении победителя комиссия проводит оценку заявок на основе системы показателей, указанных в документации, с использованием балльного метода оценки.

2.6.5. Не рекомендуется привлечение заказчиком подрядной организации без предварительного рассмотрения предложений не менее чем двух подрядчиков. Решение о выборе подрядчика должно содержать перечень подрядных организаций, предложения которых были рассмотрены и оценены.

2.6.6. Организацией, определенной победителем по итогам комиссионного отбора, признается участник комиссионного отбора, в заявке которого по оценке комиссии предложены лучшие условия выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.6.7. **Решение комиссии оформляется протоколом.** В протоколе проведения комиссионного отбора указываются:

- краткое описание выполняемых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- наименование и адреса участников;
- наименование победителей комиссионного отбора;
- перечень участников, которые не прошли комиссионный отбор;
- основания принятия комиссией решения об отклонении заявок.

2.6.8. Заказчик в трехдневный срок утверждает протокол о результатах комиссионного отбора. В случае обращения собственников помещений в многоквартирном доме, заказчик обязан предоставлять им обоснование выбора подрядной организации.

2.6.9. После утверждения протокола о результатах комиссионного отбора их копии предоставляются участникам комиссионного отбора по их требованию.

2.6.10. **Заказчик в трехдневный срок** после утверждения протокола о результатах комиссионного отбора **направляет победителю уведомление** в письменной форме о признании его таковым с приглашением к процедуре подписания договора.

2.6.11. Если организация, определенная по итогам комиссионного отбора, в установленный документацией срок не подписывает договор, заказчик выбирает лучшую заявку из числа остальных.

2.6.12. **Договор на выполнение работ** по капитальному ремонту многоквартирных домов **заключается в срок, установленный документацией** по проведению комиссионного отбора, в трех экземплярах, один из которых предоставляется в орган местного самоуправления.

2.6.13. **Заказчик** по результатам комиссионного отбора представляет в уполномоченный орган местного самоуправления **решение о выборе подрядной организации и договор подряда** на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

3. Разрешение разногласий

3.1. Участник комиссионного отбора вправе обращаться к организатору комиссионного отбора и (или) заказчику с жалобой на неправомерные действия его должностных лиц и (или) решения образованной им комиссии.

3.2. Организатор комиссионного отбора и (или) заказчик в течение 10 дней со дня обращения участника направляет ему сообщение о результатах рассмотрения обращения с обоснованием мотивов принятого решения либо о принятых мерах по удовлетворению изложенных в жалобе требований.

Примерный договор

на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

г. _____ « ____ » _____ 200__ г.

Товарищество собственников жилья, ЖСК, ... либо управляющая компания, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Настоящий Договор заключен в рамках исполнения Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с результатами комиссионного отбора на право заключения Договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома _____ (протокол от « ____ » _____ 2008 года), Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство проведения следующих видов работ:

1.2. Объем работ определяется техническим заданием и сметной документацией (приложения 1, 2 к настоящему Договору).

1.3. Сроки выполнения работ:

начало проведения работ _____ 2008 год.

окончание проведения работ _____ 200__ год.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. **Цена** настоящего Договора определяется в соответствии с предложением участника комиссионного отбора и сметной документацией (приложение 2 к настоящему Договору) и составляет: _____ руб. (сумма прописью), в том числе НДС 18 %. В цену настоящего Договора включены налоги и другие обязательные платежи. Цена настоящего Договора является твердой и не подлежит изменению в течение срока действия настоящего Договора.

2.3. **Порядок оплаты:** в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора Заказчик перечисляет Подрядчику аванс на выполнение работ в размере 30 % от цены Договора. Окончательный расчет

осуществляется Заказчиком в течение 10 календарных дней с момента подписания сторонами и органом местного самоуправления актов выполненных работ, счета и счета-фактуры.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Заказчик:

3.1.1. осуществляет контроль за выполнением работ Подрядчиком.

Приостанавливает ход выполнения работ в связи с их ненадлежащим качеством либо исполнением, не соответствующим условиям настоящего Договора;

3.1.2. в десятидневный срок с момента предъявления акта выполненных работ Подрядчиком организует комиссионную приемку работ;

3.1.3. подписывает акты выполнения работ (при отсутствии замечаний), составляет двусторонние акты о выявленных нарушениях в ходе выполнения работ.

В течение 5 рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ направляет акты в орган местного самоуправления для подписания;

3.1.4. на основании подписанного сторонами и представителем органа местного самоуправления акта выполненных работ производит оплату выполненных Подрядчиком работ.

3.2. Подрядчик:

3.2.1. производит работы в объеме, предусмотренном в техническом задании, сметной документацией в сроки, установленные настоящим Договором, и сдает результаты выполненных работ Заказчику;

3.2.2. гарантирует качество выполнения работ в соответствии с действующими СНиП, ГОСТ, ВСН, ТУ и иными техническими нормами;

3.2.3. устраняет недостатки выполненных работ, выявленные Заказчиком при приемке работ в десятидневный срок, собственными силами и за счет собственных средств;

3.2.4. обеспечивает выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности и охране труда, по противопожарной безопасности, охране окружающей среды;

3.2.5. обеспечивает содержание и уборку объекта и прилегающей к нему территории.

4. Порядок сдачи-приемки работ

4.1. Заказчик или уполномоченные им лица имеют право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в течение всего периода их выполнения и в любое время производства.

4.2. При завершении работы Подрядчик представляет Заказчику акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания. Акт приемки в эксплуатацию подписывается комиссионно. В состав комиссии включаются: Подрядчик,

Заказчик, представитель органа местного самоуправления, члены комиссии по комиссионному отбору, собственники помещений в многоквартирном доме (по согласованию), представитель управления Государственная жилищная инспекция Тверской области.

При этом проводится проверка качества работ и соответствие их действующим СНиП, ГОСТ, ВСН, ТУ и иным техническим нормам.

4.3. В случае обнаружения дефектов комиссия отказывает Подрядчику в приемке работ, указывая причину отказа, и назначает дату повторной приемки.

4.4. Любое несоответствие в выполненных работах указанное в подпункте 3.2.2 пункта 3.2 настоящего Договора, техническим нормам, является дефектом.

4.5. После приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания Подрядчик предоставляет Заказчику акт выполненных работ с приложением к нему документов. Акт приемки работ подписывают: Подрядчик, со стороны Заказчика – Заказчик, уполномоченный представитель Заказчика, представитель эксплуатирующей организации, представитель управляющей компании и управления Государственная жилищная инспекция Тверской области.

4.6. При обнаружении нарушения производства работ и иных дефектов составляется заключение или соответствующий акт с участием представителя Подрядчика и Заказчика, по которому Подрядчик принимает необходимые меры к их исправлению за свой счет без возмещения затрат Заказчиком.

4.7. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаружения дефектов и недоделок для их подтверждения Заказчик вправе назначить квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксированию дефектов и недоделок и их характер, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

4.8. В случае выявления экспертизой:

- факта соответствия результатов работ действующим нормам - Заказчик компенсирует стоимость проведенной экспертизы;
- факта несоответствия результатов работ действующим техническим нормам - стоимость проведенной экспертизы и устранение недостатков работ осуществляется Подрядчиком своими силами и за свой счет.

4.9. Заказчик в течение трех рабочих дней со дня получения акта выполненных работ и отчетных документов обязан направить Подрядчику подписанный акт выполненных работ или мотивированный отказ.

5. Ответственность сторон

5.1. За несоблюдение сроков выполняемых работ Подрядчик уплачивает неустойку в размере _____ % от цены Договора за каждый день просрочки. Указанные средства перечисляются на счет _____.

5.2. Подрядчик по требованию Заказчика своими средствами и за свой счет в срок, согласованный с Заказчиком, устраняет дефекты, допущенные по его вине при выполнении работ в согласованные с Заказчиком сроки при соблюдении подпункта 3.1.4 пункта 3.1 настоящего Договора.

5.3. Подрядчик несет полную ответственность за причинение ущерба третьим лицам, возникшего по вине Подрядчика в ходе выполнения работ.

5.4. В случае неустранения указанных дефектов в согласованные сторонами сроки Подрядчик уплачивает неустойку в размере _____ % от фактической стоимости выполненных работ, подлежащих исправлению, за каждый день просрочки. Указанные средства перечисляются на _____.

5.5. Если Подрядчик не приступает своевременно к выполнению работ или выполняет работы настолько медленно, что окончание их к сроку становится явно невозможным, Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения причиненных убытков и уплаты процентов за необоснованное пользование чужими средствами согласно статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.6. Применение штрафных санкций не освобождает стороны от обязанности завершения работ по настоящему Договору.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, если эти обязательства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обязательства.

5.8. Решение о полном или частичном неисполнении обязательств в силу непреодолимой силы оформляется двусторонним соглашением.

5.9. Подрядчик несет ответственность за нарушение требований сметной документации и технического задания и уплачивает неустойку в размере _____ % цены Договора за каждый день просрочки. Указанные средства перечисляются на _____.

6. Гарантийные обязательства

6.1. Гарантийный срок эксплуатации объекта по выполненным объемам работ устанавливается в течение _____ лет с момента подписания акта приемки работ.

6.2. В случае обнаружения неисправностей, требующих устранения в течение гарантийного срока, Заказчик выдает Подрядчику предписание об устранении выявленных недостатков и сроках их устранения.

6.3. Подрядчик производит устранение выявленных недостатков своими силами и за свой счет.

6.4. В случае неустранения выявленных недостатков в срок, установленный Заказчиком, Подрядчик уплачивает неустойку в размере _____ % от стоимости работ.

_____ % от фактической стоимости выполненных работ за каждый день просрочки. Указанные средства перечисляются на _____.

7. Охрана

7.1. От начала работ до подписания акта выполненных работ Подрядчик несет полную ответственность за сохранность всего имущества, материалов, конструкций, приобретенных им для выполнения работ.

7.2. В случае причинения в период выполнения работ ущерба зданию или приобретенным для строительства материалам Подрядчик обязан за свой счет устранить выявленные дефекты.

8. Расторжение Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон или по решению суда.

8.2. Все споры между сторонами, по которым не было достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Тверской области.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до исполнения его условий сторонами.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Заказчик:

_____ Ф.И.О.

Подрядчик:

_____ Ф.И.О.

ПРОТОКОЛ № _____

Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: _____ о принятии работ по капитальному ремонту

г. _____

От « ____ » _____ 200 ____ г.

Инициатор собрания: _____
(один из собственников)

Присутствовали :

Собственники жилых помещений:

_____,
что составляет _____ % от общего числа собственников помещений дома, кворум для принятия решения имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Принятие результатов работ по капитальному ремонту, выполненных подрядчиком _____ в рамках региональной адресной программы по проведению капитального ремонта.
3. Утверждение акта приемки работ по капитальному ремонту дома.
4. Создание комиссии в составе: _____ и наделение ее полномочиями на подписание акта приемки работ.
5. Наделение управляющей организации _____ полномочиями на взаимодействие:
 - с подрядчиком по устранению недоделок, выявленных в период гарантийного срока;
 - с органом местного самоуправления по согласованию акта приемки работ.

По первому вопросу слушали: _____, который предложил избрать председателем собрания _____, секретарем собрания _____.

Голосовали: «за» - 100% голосов; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По второму вопросу слушали: _____, который предложил принять результаты работ по капитальному ремонту дома.

Голосовали: «за» - 100% голосов; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По третьему вопросу слушали: _____, который предложил утвердить акт приемки работ.

Голосовали: «за» - 100% голосов; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По четвертому вопросу слушали: _____, который предложил создать комиссию в составе _____ и уполномочить ее на подписание акта приемки работ.

Голосовали: «за» - 100% голосов; «против» - нет; «воздержались» - нет.

По пятому вопросу слушали: _____, который предложил уполномочить управляющую организацию _____ на взаимодействие:

- с подрядчиком по устранению недоделок, выявленных в период гарантийного срока;
- с органом местного самоуправления по согласованию акта приемки работ.

Голосовали: «за» - 100% голосов; «против» - нет; «воздержались» - нет.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

А К Т

Приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом
многоквартирного дома по адресу:

« ____ » _____ 200 года.

Приемочная комиссия в составе:

Председателя: _____
(Ф.И.О., должность)

Членов комиссии – представителей:

Заказчика _____ ;
(Ф.И.О.)

Управляющей компании _____ ;

Подрядчика _____ ;

Субподрядных организаций _____ ;

Органов местного самоуправления: _____ ;

Проектной организации _____ ;

Органов государственного санитарного надзора _____ ;

Органов государственного пожарного надзора _____ ;

Государственной жилищной инспекции _____ ;

...

Установила:

1. Заказчиком _____ предьявлен к приемке в
(наименование)

в эксплуатацию законченный капитальным ремонтом многоквартирный дом
по адресу: _____

2. Капитальный ремонт осуществлен подрядчиком _____,
Выполнившим следующие виды работ _____

и субподрядными организациями _____
(указать все организации и виды выполненных работ)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт разработана
проектной организацией _____
и утверждена _____
(наименование органа, утвердившего документацию)

« ____ » _____ 200 года.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

Начало: _____, окончание работ _____, продолжительность
капитального ремонта (месяцев, дней): по норме или по плану _____,
фактически _____.

5. Предьявленный к приемке в эксплуатацию законченный капитальным
ремонтом дом имеет следующие показатели:

(общая площадь или др.показатели, предусмотренные проектом и планом)

6. Все недоделки по предусмотренным проектно-сметной документацией работам и дефекты, выявленные рабочей комиссией, устранены.

7. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной проектно-сметной документации: всего _____ тыс.рублей, в том числе ремонтно-строительных работ _____ тыс.рублей.

Стоимость товарной строительной продукции _____ тыс.рублей.

Решение приемочной комиссии:

Предъявленный к приемке законченный капитальным ремонтом многоквартирный дом принять в эксплуатацию.

Установить общую оценку качества ремонта _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Председатель приемочной комиссии: _____
(подпись, Ф.И.О.)

Члены приемочной комиссии: _____
(подпись, Ф.И.О.)