

Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 26 ноября 2009 года № 20/5

О сборе, накоплении, учете и порядке использования средств капитального ремонта собственников помещений в многоквартирных жилых домах на период 2010- 2024 г .г.

В соответствии со статьями 4, 18 Устава городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, продолжения работ по выборочному капитальному ремонту жилых многоквартирных домов за счет средств собственников помещений, учета собранных и использованных средств объединенного фонда капитального ремонта при смене форм управления и управляющих организаций, Совет городского округа город Уфа Республики Башкортостан р е ш и л :

1. Утвердить Положение о порядке организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов в городском округе город Уфа Республики Башкортостан согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу пункты 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 27 апреля 2006 года № 10/25 «Об использовании средств капитального ремонта собственников в жилых домах различных форм собственности».

3. Пункт 1 решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 27 апреля 2006 года № 10/25 «Об использовании средств капитального ремонта собственников в жилых домах различных форм собственности» изложить в следующей редакции:

«1. Предложить собственникам жилых и нежилых помещений объединить средства капитального ремонта в едином фонде капитального ремонта.».

4. Ежегодно предусматривать в бюджете городского округа город Уфа Республики Башкортостан средства на софинансирование капитального ремонта многоквартирных домов в части помещений, находящихся в муниципальной собственности (на период 2010-2024 годы).

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан по городскому хозяйству, застройке, земельным и имущественным отношениям (Носков А.В.).

Председатель Совета
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан И. Нигматуллин

Приложение № 1
к решению Совета городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
от 26 ноября 2009 года № 20/5

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает общие правила организации и проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, осуществляемого за счет городского единого фонда капитального ремонта, формируемого из различных источников финансирования работ (ежемесячные взносы собственников помещений, средства, выделяемые ежегодно из бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан), а также порядок учета и использования средств капитального ремонта, процедуру контроля качества выполняемых работ.

1.2. Настоящее Положение принято в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания горожан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, поддержки собственников помещений в их стремлении проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

1.3. Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений и предназначен для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а также в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности конструктивных элементов в многоквартирном доме, являющихся общим имуществом собственников помещений.

1.4. Средства на софинансирование городским округом город Уфа Республики Башкортостан городского единого фонда капитального ремонта ежегодно предусматриваются в бюджете городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Финансирование работ по капитальному ремонту жилых домов осуществляется с расчетного счета городского единого фонда капитального ремонта.

1.5. Для ведения и сохранения учета собранных и использованных средств городского единого фонда капитального ремонта с 2006 года (при смене форм управления и управляющих организаций) муниципальное унитарное предприятие Управление жилищного хозяйства городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – МУП УЖХ г. Уфы):

- осуществляет учет средств, перечисляемых собственниками помещений в городской единый фонд капитального ремонта (в разрезе каждого дома и каждой квартиры);

- ежегодно направляет собранные средства городского единого фонда капитального ремонта на ремонт общего имущества многоквартирных домов, включенных в городской титул выборочного капитального ремонта, утвержденный главой Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

- ведет учет погашения задолженности по ранее выделенным средствам в разрезе каждого дома и каждой квартиры;

- дает предложения управляющим организациям и собственникам помещений о размере индексирования ежемесячного взноса собственников на следующий год в единый фонд капитального ремонта (с учетом размера инфляции за прошедший год) для утверждения на общих собраниях собственников;

- на основании предложений управляющих организаций и протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов разрабатывает городской Адресный титул выборочного капитального ремонта многоквартирных домов на следующий год (с указанием сроков выполнения и видов работ);

- на основании предложений управляющих организаций до 01.01.2010г. разрабатывает и представляет на утверждение главе Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан перспективный городской Адресный титул выборочного капитального ремонта многоквартирных жилых домов на период 2010 - 2024 годов, исходя из степени износа инженерного оборудования с учетом технического состояния оборудования и конструктивных элементов жилых домов.

1.6. Направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства городского единого фонда капитального ремонта могут использоваться только на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту:

а) ремонт крыш,

б) ремонт внутридомовых систем тепло-, водо- и электроснабжения, водоотведения,

в) на разработку проектной документации для капитального ремонта указанных видов работ.

1.7. Перспективный городской Адресный титул выборочного капитального ремонта многоквартирных домов на период 2010 - 2024 годов должен содержать:

а) перечень многоквартирных домов, которые планируется отремонтировать (по годам);

б) сумму средств городского единого фонда капитального ремонта, которую планируется собирать из взносов всех собственников помещений (за планируемый год), с учетом прогнозируемого размера инфляции;

в) при формировании перспективного городского Адресного титула выборочного капитального ремонта многоквартирных домов на период 2010 - 2024 годов необходимо ориентироваться:

- на вид выборочного капитального ремонта, который необходимо выполнить в многоквартирном доме в первую очередь (по результатам ежегодных осмотров домов, включаемых в программу);

- на наличие решения собрания собственников осуществлять ежемесячные платежи в городской единый фонд капитального ремонта;

- на сумму средств, внесенных собственниками помещений указанного дома в городской единый фонд капитального ремонта (по данным МУП УЖХ г.Уфы);

- на вид и сроки предыдущего выборочного капитального ремонта;

- на наличие протокола собрания собственников многоквартирного дома с решением профинансировать работы капитального ремонта за счет собственных средств и просьбой направить на возвратной основе недостающие средства из городского единого фонда капитального ремонта.

1.8. Городской Адресный титул выборочного капитального ремонта многоквартирных домов на следующий год утверждает постановлением главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан с указанием суммы средств бюджета, направляемых в городской единый фонд капитального ремонта на следующий год.

1.9. Средства из городского единого фонда капитального ремонта выделяются на финансирование работ по капитальному ремонту конкретного дома, включенного в городской Адресный титул выборочного капитального ремонта. Указанные средства выделяются: только на один вид ремонта в многоквартирном доме, на основании обращения собственников помещений, с приложением протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, утвердившего смету расходов на капитальный ремонт такого многоквартирного дома, с учетом средств, собранных на доме, и с указанием обязательства погашения выделенной суммы собственниками помещений.

1.10. Капитальный ремонт, реконструкция жилых домов осуществляются на основании проектной документации и договора на подрядные работы.

Реконструкция, капитальный ремонт жилых домов могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим этот вид деятельности.

2. Организационно-техническая подготовка к ремонту

2.1. Решение о выборе подрядной организации принимается:

- общим собранием членов товарищества собственников жилья (ТСЖ);

- комиссией, состоящей из представителей управляющей организации и собственников помещений, уполномоченных общим собранием (в домах, где выбрана управляющая организация) .

2.2. Выбор подрядной организации осуществляется после предварительного рассмотрения предложений не менее чем от трех подрядчиков. Решение должно содержать перечень подрядных организаций, заявки от которых были рассмотрены и оценены по балльной системе. С победителем заключается договор подряда, передается проектная документация.

2.3. Участники ремонта (ТСЖ, управляющие организации, подрядная организация) своими распорядительными документами (приказами) назначают персонально ответственных за объект должностных лиц.

2.4. Товарищество собственников жилья, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме выбирают представителей в комиссию по контролю за качеством работ и приемке выполненных работ.

2.5. Представители собственников помещений подписывают акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту.

2.6. По окончании финансового года МУП УЖХ г. Уфы представляет в Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан и управляющим организациям (для доведения до сведения собственников помещений) отчет о собранных и использованных средствах капитального ремонта.

3. Осуществление выборочного капитального ремонта

3.1. По городскому Адресному титулу выборочного капитального ремонта многоквартирных домов выполняется капитальный ремонт отдельных элементов жилого дома (ремонт крыш, ремонт внутридомовых систем тепло-, водо- и электроснабжения, водоотведения и систем пожаротушения и дымоудаления) по предложению управляющей организации или ТСЖ. Суммы необходимого финансирования на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяются в зависимости от фактического, а также от прогнозируемого технического состояния дома.

3.2. В соответствии с частью 2 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации смета расходов на капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома утверждается общим собранием членов ТСЖ, а при реализации способа управления многоквартирным домом управляющей организацией – общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по предложению управляющей организации.

3.3. Согласно частям 1 и 3 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации городской округ город Уфа Республики Башкортостан осуществляет (через Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан) софинансирование своей доли по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, включенного в городской Адресный титул выборочного капитального ремонта.

3.4. Перед началом работ в жилом доме, включенном в городской Адресный титул выборочного капитального ремонта многоквартирных домов, проводится собрание с собственниками, на котором они информируются о сроках начала и окончания работ по капитальному ремонту, на доме устанавливаются информационные щиты с перечнем работ, указанием организации, ведущей ремонт в доме, фамилии, должности и номера телефона ответственных лиц по объекту.

3.5. Подрядная организация должна обеспечивать доступ на территорию ремонтируемого жилого дома представителям заказчика, уполномоченным от общественности дома (старшего по дому, правления дома и т.д.).

3.6. При производстве работ все организационно-технологические решения следует ориентировать на максимальное сокращение неудобств, причиняемых ремонтными работами населению.

4. Контроль за качеством ремонтных работ

4.1. Контроль за качеством ремонтных работ включает в себя:

- а) контроль соответствия качества, объемов и сроков выполнения работ условиям договора;
- б) проверку наличия у исполнителя работ документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование;
- в) контроль соблюдения исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования;
- г) контроль исполнения исполнителем работ ранее выданных предписаний;
- д) оценку соответствия объемов выполненных работ комиссией, состоящей из представителей управляющей организации, собственников помещений (уполномоченных общим собранием дома), представителя МУП УЖХ г. Уфы – далее приемочной комиссией.

5. Приемка и ввод в эксплуатацию законченных ремонтных объектов

5.1. По завершении работ, предусмотренных договором подряда, приемочная комиссия, либо правление ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) осуществляют приемку выполненных работ. Оплата за выполненные работы по капитальному ремонту многоквартирного дома (финансируемые из средств городского единого фонда капитального ремонта) производится на основании актов приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, подписанных приемочной комиссией.

5.2. Проектная организация принимает участие в приемке, если при строительстве объекта осуществлялся авторский надзор.

5.3. Оценка соответствия в форме приемки в эксплуатацию законченного ремонтного объекта завершается составлением акта приемки, подписанного всеми сторонами, предусмотренными настоящим Положением.

Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором (контрактом).

5.4. Гарантийные обязательства на здания, сооружения и их элементы, и гарантийные сроки устанавливаются договорами подряда в соответствии с действующим законодательством.