



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
«Народная экспертиза»
ОБЩЕРОССИЙСКОГО НАРОДНОГО ФРОНТА

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

КОНТРОЛЬ ЗА ПРОЦЕССОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА: ПРАВА И ВОЗМОЖНОСТИ ГРАЖДАН-СОБСТВЕННИКОВ

2016



Вопросы по организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах касаются абсолютного большинства жителей и постоянно находятся под пристальным вниманием граждан и средств массовой информации. Настоящее пособие подготовлено с учетом наиболее часто встречающихся вопросов, поступающих в Центр «Народная экспертиза», практического опыта лиц, участвующих в приемке работ по капитальному ремонту. Кроме того, при написании использовались примеры наиболее простых и эффективных способов отстаивания прав собственников помещений, а также примеры из судебной практики по возмещению ущерба.

Пособие предназначено жителям многоквартирных домов, уже столкнувшимся с проведением капитального ремонта, и кому он еще только предстоит. Цель пособия – обучить граждан-собственников инструментам, позволяющим снизить риск некачественного капитального ремонта и возможных последствий в виде причинения ущерба имуществу.

Граждане-собственники жилья в процессе ознакомления с настоящим пособием получают представление о своих возможностях влиять на такой сложный процесс как капитальный ремонт многоквартирного жилого здания. Без преувеличения можно утверждать, что и качество отдельных работ, и успешность капитального ремонта на конкретном доме в целом часто зависят от грамотной и обоснованной реализации этих возможностей.

Используя простые рекомендации житель-собственник из пассивного наблюдателя превращается в серьезную фигуру, с которой вынуждены считаться все участники процесса организации и проведения капитального ремонта – органы местной и региональной власти, региональный оператор, подрядчики.

В пособии не рассматриваются случаи формирования фонда на специальных счетах из-за небольшого количества домов (около 10% всех многоквартирных домов), формирующих фонды таким образом, а также в силу иного механизма распределения ответственности среди участников капитального ремонта.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Список используемых терминов и сокращений	2
I. Структура правового регулирования вопросов капитального ремонта общего имущества	5
1. Федеральное законодательство и подзаконные нормативно-правовые акты	6
2. Региональное законодательство и подзаконные нормативно-правовые акты	7
3. Акты органов местного самоуправления	9
II. Подготовка к организации капитального ремонта	10
1. Подготовка к капитальному ремонту	10
2. Порядок и сроки проведения общего собрания собственников	14
2.1. Порядок созыва и проведения общего собрания собственниками	14
2.2. Сроки уведомления собственников о предложениях по капитальному ремонту и сроке принятия решений собственниками	18
III. Контроль жильцами дома действий подрядчика	20
1. Выбор лица, уполномоченного представлять интересы собственников	20
2. Практика взыскания причиненного ущерба в результате капитального ремонта	24
3. Досудебный порядок урегулирования вопросов возмещения вреда	26
IV. Рекомендации при организации приемки работ	30
ПРИЛОЖЕНИЯ	34
Приложение 1	35
Приложение 2	36
Приложение 3	37
Приложение 4	38

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

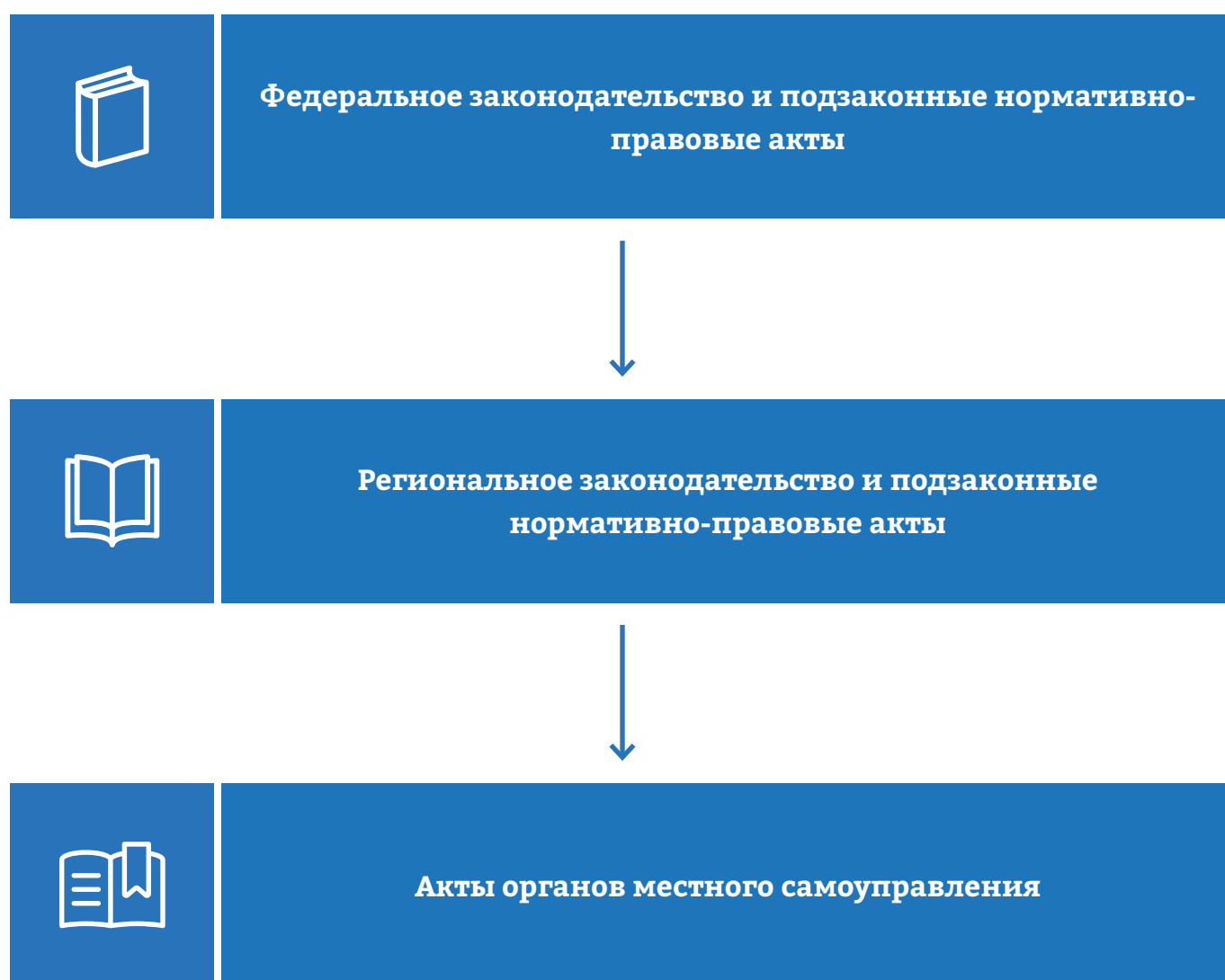
	МКД	Многоквартирный дом
	ЖК, ЖК РФ, Жилищный кодекс	Жилищный кодекс Российской Федерации
	Капремонт	Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
	ОИ	Общее имущество в многоквартирном доме
	Управляющая компания, УК, УО	Управляющая организация, осуществляющая предпринимательскую деятельность по управ- лению общим имуществом многоквартирного дома
	ТСЖ	Товарищество собственников жилья
	Кооператив	Жилищный кооператив, жилищно-строитель- ный кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом
	Регоператор	Региональный оператор капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

I. СТРУКТУРА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОПРОСОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Основные принципы и механизмы организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов отражены в федеральных законах и представляют собой стройную систему.

Структура такой системы выглядит следующим образом:

Рисунок 1 – СТРУКТУРА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



I. СТРУКТУРА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОПРОСОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПОДЗАКОННЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Федеральное законодательство, регулирующее вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- *Жилищный кодекс РФ*
- *Градостроительный кодекс РФ*
- *Гражданский кодекс РФ*

Жилищный кодекс Российской Федерации является главным документом, определяющим общие принципы и правила организации и осуществления капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, состав лиц, участвующих в процессе ремонта, их права, обязанности, пределы ответственности, устанавливает общие сроки для тех или иных действий участников капитального ремонта. Эти положения содержатся в разделе IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Работы по капитальному ремонту многоквартирных домов являются частным случаем капитального ремонта зданий – объектов капитального строительства. Возникающие в процессе капитального ремонта отношения отнесены к градостроительным и регулируются нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации (*«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статья 4*).

Гражданский кодекс Российской Федерации подлежит применению в вопросах возмещения причиненных убытков в результате работ по капитальному ремонту. Например, Жилищным кодексом установлено, что убытки, причиненные собственникам помещений, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством (*«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, часть 5, статьи 178 и часть 1 статьи 188*). Гражданский кодекс, в свою очередь, определяет общие правила возмещения причиненного вреда (*«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ Глава 59. Обязательства вследствие причинения вреда*).

Также во исполнение норм федеральных законов правительством, министерствами принимаются документы, которые конкретизируют применение отдельных положений законов или тех положений, которые не нашли отражения в законах.

Примеры

- *Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 453 «Об утверждении Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»*
- *Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»*

2. РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПОДЗАКОННЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

В каждом регионе общая картина состояния домов может существенно различаться, поэтому региональные власти принимают законы во исполнение требований федерального законодательства и уточнения его общих положений, действующие на территории области, края, республики, и учитывающие специфику региона.

Примеры

- *Закон Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ (ред. от 11.05.2016) «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (принят Законодательным Собранием Приморского края 31.07.2013)*

I. СТРУКТУРА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОПРОСОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- *Закон Калужской области от 01.07.2013 № 460-ОЗ (ред. от 26.06.2015) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калужской области» (принят постановлением Законодательного Собрания Калужской области от 20.06.2013 № 851)*
- *Закон Новгородской области от 03.07.2013 № 291-ОЗ (ред. от 07.12.2015) «О региональной системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области» (принят Постановлением Новгородской областной Думы от 26.06.2013 № 624-5 ОД)*

Регионы могут расширять перечень работ по капитальному ремонту, отличающийся от минимального, установленного Жилищным кодексом, и устанавливать правила, влияющие на порядок его организации.

Ниже приведены примеры постановлений глав региональных правительств (администраций), утверждающих региональные программы капитального ремонта общего имущества МКД (с перечнем МКД и видов запланированных работ), минимальный размер взноса и другие правовые акты, относящиеся к вопросам капитального ремонта общего имущества МКД.

Примеры

- *Постановление Администрации Приморского края от 18.11.2013 N 411-па «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2014-2016 годы»*
- *Постановление Правительства Калужской области от 30.12.2013 N 753 (в редакции от 20.04.2016) «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калужской области, на 2014 - 2043 годы»*
- *Постановление Правительства Новгородской области от 03.02.2014 N 46 (ред. от 09.11.2015) «Об утверждении региональной Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области, на 2014 - 2043 годы»*

3. АКТЫ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Акты органов местного самоуправления принимаются во исполнение требований федерального и регионального законодательства. К ним относятся муниципальные правовые акты, определяющие краткосрочные планы реализации региональных программ в конкретном муниципальном образовании на срок от 1 года до 3 лет (с перечнем МКД и видов запланированных работ), решения местных администраций о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») для МКД, не выбравших способ накопления, решения местных администраций о проведении капитального ремонта ОИ в МКД в случае, если собственниками не принято решение о проведении капремонта, и другие правовые акты, относящиеся к вопросам капитального ремонта ОИ в МКД.

Примеры

- *Калужская область. Постановление Администрации г. Обнинска от 10.05.2016 N 684-п «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории МО «Город Обнинск» на 2017 - 2018 годы»*
- *Приморский край. Постановление администрации Находкинского городского округа от 09.09.2014 N 1670 (ред. от 22.12.2015) «О формировании фонда капитального ремонта многоквартирных домов Находкинского городского округа на счете регионального оператора»*
- *Новгородская область. Постановление Администрации Великого Новгорода от 31.05.2016 N 2523 «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Великого Новгорода, на 2017 год»*

Решения общих собраний собственников по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не входят в структуру законодательства, но для жильцов и всех участников процесса организации и проведения работ по капремонту являются важным документом.

II. ПОДГОТОВКА К ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1. ПОДГОТОВКА К КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Жилищный кодекс определяет, что **основанием** для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома является соответствующее **решение общего собрания собственников** (часть 1 статьи 189 Жилищного кодекса). Буквально это означает, что работы по капремонту могут быть проведены **только** при наличии такого решения, которое должно быть принято 2/3 (двумя третями) голосов от общего количества голосов собственников как жилых помещений, так и нежилых (магазины, офисы, парикмахерские и т.д.). Следует отметить, что жители имеют право провести общее собрание собственников для выбора лица, представляющего их интересы по вопросам капитального ремонта в любое время до момента подписания акта приемки работ.

Пример

Для принятия решения о проведении ремонта в четырехподъездной пятиэтажке стандартной серии 1-447с-37 1975 года постройки, где 65 квартир площадью 2 983 кв.м и магазин на первом этаже площадью 122 кв.м., необходимо собрать голоса собственников, владеющих не менее 2070 кв. метров.

Следует учитывать, что существует возможность принятия изменений в Жилищный кодекс, которыми порог количества голосов может быть снижен, как это произошло с вопросом о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. 4 июля 2016 года вступили в силу изменения, согласно которым решение подобного вопроса принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, а не 2/3 голосов, как это было ранее (*Жилищный кодекс, часть 1 статьи 46, часть 2 статьи 44 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 355-ФЗ*).

Собрание может проводиться очно, когда собственники присутствуют и голосуют непосредственно на собрании, могут голосовать письменно без присутствия, то есть заочно, а с недавнего времени могут собираться для обсуждения вопросов и голосовать письменно, то есть очно-заочно.

Повестка собрания для принятия решений, связанных с проведением капитального ремонта на сегодня является четко определенной Жилищным кодексом и включает в себя пять основных вопросов, которые должны быть решены на собрании:

- 1) *перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;*
- 2) *смета расходов на капитальный ремонт;*
- 3) *сроки проведения капитального ремонта;*
- 4) *источники финансирования капитального ремонта;*
- 5) ***лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.***

Общее собрание созывается путем либо вывешивания объявлений, либо рассылкой по почте, либо собиранием подписей об уведомлении о проведении собрания. Все это должно быть проведено не менее чем за 10 дней до проведения самого собрания. В зависимости от формы его проведения голосование по поставленным вопросам происходит либо устно, либо письменно.

В результате решение по каждому вопросу повестки должно быть доведено до сведения всех жителей дома в течение 10 дней после принятия решения. Как правило, самый удобный способ – вывесить результат собрания в доступном для всех жителей месте. В течение 10 дней после собрания копии протоколов и решений должны быть направлены инициатором в свою управляющую организацию. Таковы общие правила проведения собрания, которые касаются и вопросов капитального ремонта. К особенностям можно отнести тот факт, что вопросы по капремонту лучше обсуждать, присутствуя на собрании. «Вживую» можно будет обсудить смету, задать любые вопросы представителю регионального оператора.

Местная администрация может принять решение о начале капитального ремонта вместо собственников **только если сами собственники на общем собрании не приняли решение** в установленные Жилищным кодексом сроки, то есть **в течение трех месяцев** с момента получения предложений от регионального оператора (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации).

II. ПОДГОТОВКА К ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Региональный оператор, в свою очередь, обязан **не менее чем за шесть месяцев** (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, направить предложения о сроках проведения работ, составе и стоимости работ для утверждения собственниками на общем собрании. Указанные требования содержатся в частях 6, 4, 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ.

На деле получается, что у собственников существует всего два сценария. Первый: определяют сами с основными вопросами. Второй: за них определяет «дядя» в лице органа местного самоуправления, какие работы и по какой цене будут проводиться на доме. Стоит отметить, что закон в первоочередном порядке придает значение именно **решению собственников**.

По мере реализации региональных программ по капитальному ремонту наблюдается характерная для многих регионов картина – в большинстве случаев региональный оператор не считал нужным соблюдать требования Жилищного кодекса относительно организации созыва общих собраний. Жильцы дома узнавали о том, что проводится ремонт, увидев рабочих, строительные леса и прочие атрибуты ремонтной деятельности, или узнавали о предстоящем ремонте из обнаруженных сообщений в почтовых ящиках.

Если смотреть с позиции жильца, у которого нет возможности активно участвовать в жизни дома, то такая ситуация даже чем-то удобна – не надо организовывать и проводить общие собрания, которые требуют иногда значительных временных затрат, не надо искать специалиста, который будет представлять собственников и консультировать их по мере необходимости, не надо принимать решений и ломать голову над строительными и финансовыми тонкостями. Но такой подход можно считать допустимым только при наличии нескольких условий:

- ремонт **обязательно** обеспечит восстановление технических, эксплуатационных характеристик конкретного ремонтируемого элемента, а в итоге и всего здания;
- **обязательно** повысится комфортность и условия проживания;

- *перед началом работ вероятность причинения ущерба сведена к минимуму, а по итогам работ отсутствует причиненный подрядчиком ущерб личному имуществу жильцов, общему имуществу в многоквартирном доме.*

В идеале капремонт должен приводить к снижению затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме и к повышению рыночной стоимости квартир. Что и происходит в результате качественного ремонта.

Однако нередки случаи, когда работы по капремонту не выполняют таких функций. Основными причинами такого положения дел можно назвать явные ошибки и недочеты региональной программы и краткосрочных планов реализации, формирование задания на конкретные виды работ на основании неполной или недостоверной информации о техническом состоянии дома, отсутствие необходимого контроля за действиями подрядчика со стороны регионального оператора, а также неучастие жильцов в процессе принятия решений о составе и стоимости работ, и, как следствие, отсутствие контроля за ходом работ со стороны самых заинтересованных в результате ремонта лиц – собственников и нанимателей квартир.

Региональная программа по капитальному ремонту, решение регионального оператора о проведении ремонта на данном доме, а также решение местной администрации без учета условия оповещения собственников в юридическом смысле **сами по себе не являются достаточными основаниями** ни для организации торгов по выбору подрядчиков, ни для проведения работ по капитальному ремонту.

Работы, проведенные с нарушением условия по оповещению собственников, в результате которых нанесен ущерб, должны признаваться проведенными незаконно, с существенными нарушениями порядка организации и проведения таких работ, с привлечением должностных лиц региональных операторов к ответственности.

В качестве передового опыта по учету мнения представителей собственников можно привести пример города Москвы. Региональным нормативным актом утвержден не только порядок создания комиссии для приемки выполненных работ и оказанных услуг, но и комиссионный порядок **открытия работ по капитальному ремонту общего имущества**, где одним из девяти возможных членов комиссии является пред-

II. ПОДГОТОВКА К ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ставитель собственников.¹ При таком подходе к организации процесса капитального ремонта возможность игнорирования мнения жильцов дома сводится к минимуму.

Органы государственного жилищного надзора наделены правом привлекать к административной ответственности нарушителей жилищного законодательства. **Органы прокуратуры** призваны надзирать за соблюдением законодательства в любой сфере, в том числе и в жилищной.

Для того чтобы обжаловать неправомерные действия регионального оператора необходимо написать обращение в любой из перечисленных органов, с изложением фактов, подтверждающих проведение работ без оповещения жителей дома.

Пример

В городе Чита местные власти распространили сообщение среди жителей города о внимательном ознакомлении с документацией, предоставляемой представителями регионального оператора при проведении подготовительной работы к капитальному ремонту домов в связи с возможностью подтасовки. На подобные действия власти пошли после обнаружения фактов манипуляций с уже согласованными и утвержденными собственниками документами.²

2. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

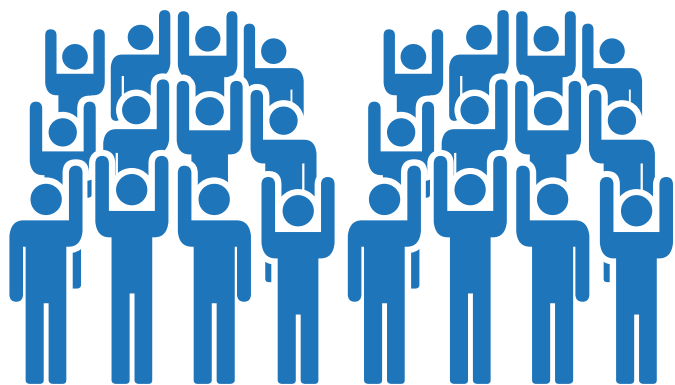
2.1. ПОРЯДОК СОЗЫВА И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ

Решением общего собрания о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены: перечень услуг и работ по капитальному ремонту, смета расходов, сроки проведения капремонта, источники его финансирования, уполномоченный представитель собственников.

¹ http://fond.mos.ru/upload_local/iblock/8bc/8bc8a09875968ac4c26ef04770d288fc/rasporyazhenie_dkr_moskvy_ot_12.07.2016_g._07_14_68_6.pdf

² http://zabmedia.ru/news/86357/fond_kapremonta_snova_okazalsya_v_centre_skandala_iz_zhiltsov/

Рисунок 2 – ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ



- Перечень услуг/работ
- Источники финансирования
- Сроки проведения
- Смета расходов
- Уполномоченный представитель собственников

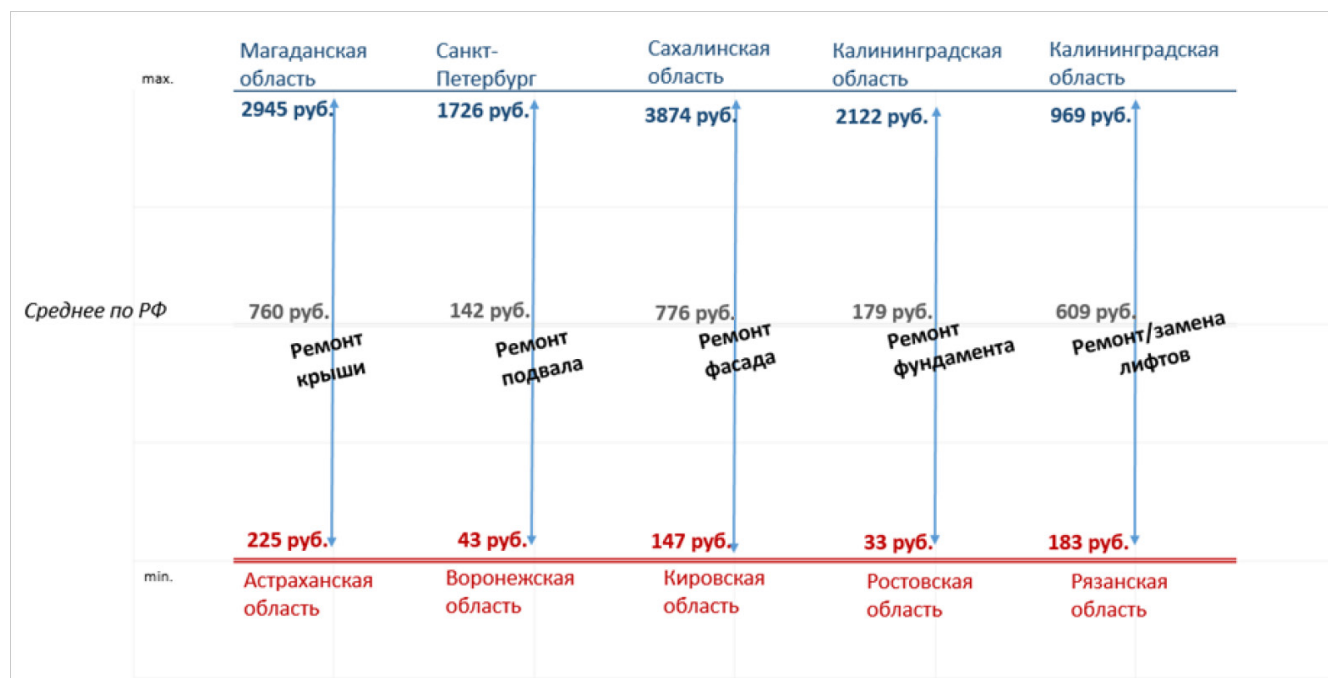
РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ о проведении капитального ремонта

Принимая во внимание, что большинство жильцов многоквартирных домов слабо осведомлены о тонкостях составления смет, формировании стоимости работ, Центр «Народная экспертиза» подготовил сборник средней стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по каждому региону Российской Федерации (*Приложение № 4*). Сборник сформирован на основании анализа информации о фактической стоимости уже проведенного капитального ремонта в 2014-2016 годах. Данные сборника можно использовать для сопоставления со стоимостью работ, предложенной региональным оператором собственникам для утверждения на общем собрании, **в пересчете на 1 квадратный метр общей площади дома**, а не площади проводимых работ. В случае выявления существенных отличий в большую или меньшую сторону, сразу на собрании следует выяснить у представителя регионального оператора, с чем это связано.

Ниже приводятся данные по средней, максимальной и минимальной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, зафиксированной в субъектах РФ за период с 2014-го по июль 2016 гг.

II. ПОДГОТОВКА К ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Рисунок 3 – СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В ПЕРЕСЧЕТЕ НА 1 КВАДРАТНЫЙ МЕТР ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ДОМА



Не стоит бояться задавать «неудобные» вопросы представителям регионального оператора, представителям управляющих компаний, подрядчиков в случае их присутствия. Чем больше неясных вопросов будет выяснено сразу, тем проще собственнику будет принять обоснованное решение.

Для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам необходимо:

- 1. Инициировать собрание.** Инициатором собрания может выступать любой собственник помещения в многоквартирном доме или группа собственников.
- 2. Определить вопросы для принятия по ним решения.** Сформировать повестку общего собрания и направить сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания. Сообщение о проведении собрания направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания. В сообщении должны быть указаны:
 - сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
 - форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения его в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

3. Провести собрание

В очной форме:

Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в данном МКД (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Регистрация участников собрания осуществляется путем заполнения реестра регистрации собственников помещений.

Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией при ее наличии).

В заочной форме:

Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницилирующим собрание.

Установление правомочности собрания. Собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме (ч.1 ст.46 Жилищного кодекса).

II. ПОДГОТОВКА К ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В форме очно-заочного голосования:

Собрание предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственниками в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницилирующим собрание.

- 4. Оформить решение собственников** многоквартирного дома путем составления протокола общего собрания собственников.
- 5. Довести до собственников МКД информацию** о решениях, принятых на общем собрании, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения (ч.3 ст.46 ЖК РФ).

2.2. СРОКИ УВЕДОМЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И СРОКЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ СОБСТВЕННИКАМИ

По срокам, определенным Жилищным кодексом, и, если региональным законом такие сроки не изменены, уведомление собственников МКД должно выглядеть следующим образом.

Если по региональной программе какой-то из видов работ по капитальному ремонту запланирован на 2018 год, то не позднее 30 июня 2017 года жильцы должны быть уведомлены региональным оператором о следующих предложениях:

- *о сроке начала капитального ремонта;*
- *о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ;*
- *о стоимости таких работ (услуг);*
- *о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта, другие предложения по поводу организации и проведения капитального ремонта. Уведомление всех собственников предполагает либо рассылку по адресам собственников письменных уведомлений, либо передачу уведомления собственнику под роспись.*

Собственники помещений дома **обязаны организовать общее собрание и принять решение** по тем же вопросам в течение 3 месяцев с даты получения предложений, с

количеством голосов в 2/3 или более от общего числа голосов собственников помещений в этом доме. Плюс к этому собственники должны выбрать лицо, представляющее собственников как жилых, так и нежилых помещений дома для приемки работ и для подписи актов приемки. То есть не позднее 01 октября 2017 года, такие решения должны быть приняты.

Жилищный кодекс не устанавливает каких-либо требований к такому лицу. Это может быть физическое лицо, например, профессиональный строитель, либо юридическое лицо, например, та же самая управляющая организация, товарищество собственников жилья.

С учетом дополнений в статью 45 Жилищного кодекса, внесенных законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ, помимо инициирования и проведения общего собрания самими собственниками, управляющая домом организация может сама инициировать собрание, а в случае письменного обращения инициативной группы собственников обязана обеспечить проведение собрания в срок не более 45 дней с даты такого обращения.

При этом собственниками должны быть соблюдены следующие условия:

- обращение должно быть изложено в письменной форме;
- общее количество голосов заявителей должны составлять не менее 10 % от общего количества голосов собственников в этом доме;
- в обращении о проведении общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку собрания.

Пример

В стандартной 180-квартирной панельной девятиэтажке 1985 года постройки, в которой площадь квартир составляет 9 570 кв.м., для обращения в управляющую организацию понадобится собрать подписи собственников квартир, владеющих не менее 957 кв.м. жилья.

В случае, если к 01 октября 2017 года решения по указанным вопросам собственниками не приняты, местная администрация имеет право принять решение о проведении капитального ремонта на основании части 6 статьи 189 ЖК РФ.

III. КОНТРОЛЬ ЖИЛЬЦАМИ ДОМА ДЕЙСТВИЙ ПОДРЯДЧИКА

1. ВЫБОР ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННОГО ПРЕДСТАВЛЯТЬ ИНТЕРЕСЫ СОБСТВЕННИКОВ

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, призванные замедлить процесс износа жилищного фонда, улучшить условия проживания граждан иногда способствуют обратному. Исследование результатов проведенных работ в некоторых регионах показало, что техническое состояние отремонтированных элементов дома часто улучшаются незначительно, либо не улучшаются совсем, что само по себе не отвечает требованиям, предъявляемым к качеству работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Пример

Самара, 2014 год, ремонт крыши дома по адресу ул. Аэродромная, дом 119. При объёме строительных работ в 980 кв.м. сметная стоимость составила 2,9 млн рублей. Замечаний по качеству выполненных работ, срокам выполнения не возникло ни у комиссии, возглавляемой региональным оператором, ни у председателя ТСЖ. Все работы были приняты в намеченный срок. Заменяв старое покрытие из асбестоцементных волнистых листов на сияющий профнастил, председатель ТСЖ и жильцы остались особенно довольны, тем более что с крышей до ремонта пришлось помучаться. Внешне крыша стала выглядеть как образец капремонта! Однако при обследовании крыши изнутри оказалось, что деревянные прогоны и обрешётка заменены не полностью, что недопустимо для крыши, прослужившей 50 лет, отсечной гидроизоляции в карнизе не было обнаружено, а основная гидроизоляция смонтирована таким образом, что создает максимально благоприятные условия для коррозии металлических элементов и гниения деревянных. Для работ по капитальному ремонту такие «вольности» являются недопустимыми, к тому же при таких нарушениях совершенно неизвестно сколько прослужит кровля.

В самых вопиющих случаях личному имуществу жильцов, общему имуществу причиняется ущерб во время проведения работ. Наиболее часто это происходит при ремонтных работах на крышах и при замене внутридомовых инженерных систем водопровода, канализации, отопления. Подобные происшествия вызывают справед-

ливое возмущение жильцов, потому как они оказываются в ситуации худшей, чем до начала проведения работ. И если региональный оператор оперативно не вмешивается, то жители вынуждены терпеть потоки воды с потолка из-за небрежности подрядчика, срезавшего батареи и «забывшего» поставить новые.

Следует сразу оговориться, что исключить полностью риск выполнения некачественной работы или причинения ущерба невозможно. Можно предпринять усилия чтобы максимально снизить такие риски. Одним из таких действенных способов может являться выбор на общем собрании лица, которое готово отстаивать интересы жильцов, либо нанимать профессионального строителя, который выполнит эту же функцию.

Что делать собственникам квартир в ситуации, когда региональный оператор без согласования с жильцами определил перечень работ, их стоимость, сроки проведения, нашел подрядчика, заключил с ним договор и в итоге подрядчик уже приступил к работам? Есть ли возможность у активных жильцов дома повлиять на ситуацию, когда очевидно, что работы выполняются некачественно или не выполняются вообще?

В такой ситуации можно рекомендовать следующий алгоритм действий, в основе которого находится **обязательность согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ с лицом, уполномоченным действовать от имени собственников помещений в доме** (Жилищный кодекс, часть 2 статьи 190). Согласование происходит путем подписания акта представителем собственников. До тех пор, пока такой подписи не будет, работы не считаются выполненными, соответственно нет оснований для оплаты работы подрядчика.

Первое. Организовать проведение общего собрания собственников с повесткой о выборе лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в приемке работ и услуг по капитальному ремонту с правом подписи актов приемки. Обязанность принятия решения о таком представителе именно на общем собрании предусмотрена *пунктом 5 части 5 статьи 189 Жилищного кодекса*. Следует обратить внимание, что собственники имеют право **в любое время до подписания акта приема работ** выбрать такое уполномоченное лицо.

III. КОНТРОЛЬ ЖИЛЬЦАМИ ДОМА ДЕЙСТВИЙ ПОДРЯДЧИКА

Обязательные требования: 2/3 собственников помещений должны проголосовать за кандидатуру уполномоченного лица. Организовывать собрание необходимо с учетом требований статей 44-48 Жилищного кодекса.

В случае управления домом управляющей компанией и при наличии «ровных» и не обостренных с ней отношений, можно попытаться использовать право собственников на обращение в эту компанию с целью организации проведения общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса. Такой порядок наиболее приемлем в ситуациях, когда жители вообще не сталкивались с самостоятельной организацией подобных собраний, а времени для изучения тонкостей и принятия решения очень мало. В случае, если управляющая организация не разделяет опасений жителей относительно качества работ или по каким-либо другим причинам не идет сразу же навстречу, то организовывать собрание лучше самостоятельно, иначе время будет упущено.

Главное в данной ситуации - это донести до максимального количества жителей, что необходимо в кратчайшие сроки определить уполномоченное лицо с целью воспрепятствовать принятию некачественных работ членами комиссии, которые вправе обойтись без участия представителя собственников, в случае если он не был выбран на собрании. Опыт активных собственников и нанимателей показывает, что в случае выбора ответственного лица даже перед окончанием работ, подрядчику, региональному оператору, органу местного самоуправления приходится считаться с собственниками и учитывать мнение представителя.

Пример

В процессе капитального ремонта крыши панельной пятиэтажки в п. Ставрово-Собинского района Владимирской области, который был организован региональным оператором за счет средств «общего котла», жители обратились к инженеру соседнего ТСЖ, обслуживающего соседние дома, с целью оказания содействия при контроле за работами подрядчика. Общим имуществом многоквартирного дома управляла управляющая организация и надлежащий контроль за качеством работ обеспечить не могла. Перед началом работ региональным оператором не были соблюдены условия об обязательном оповещении жителей, работы были начаты без какого-либо участия собственников в утверждении сметы. Инженер

предложил жителям организовать общее собрание, на котором будет выбрано лицо, уполномоченное от собственников подписывать акты. Жители оперативно организовались, провели собрание, где таким лицом выбрали одного из собственников, который впоследствии передал свои полномочия инженеру ТСЖ на основании доверенности. Суета с собранием не оказалась напрасной. В процессе контроля за ходом работ инженером, нанятым жильцами дома, было выявлено нарушение технологии производства работ, подмена капитального ремонта текущим ремонтом, и в итоге работы не были приняты. Региональному оператору пришлось считаться с выбором жильцов дома и заменить впоследствии исполнителя работ для исправления сделанного.

Однако компетенции выбранного лица может быть недостаточно для выявления недостатков и последующего контроля за действиями подрядчика по их устранению. Тем более это становится актуальным, когда подрядчик, исправляя замеченные недостатки работ совершает новые, которые также необходимо вовремя замечать и исправлять. В этом случае есть смысл передать полномочия по контролю за действиями подрядчика и по приемке работ грамотному специалисту. Найти такого специалиста можно, обратившись в орган регионального строительного надзора, в проектные организации, либо по рекомендации. В такой ситуации в самом решении общего собрания собственников лучше предусмотреть возможность передачи прав по представлению интересов собственников от уже выбранного уполномоченного лица на основании доверенности другому лицу. Практика показывает, что с представителем по доверенности считаются и без соблюдения таких нюансов, но все же есть смысл их учесть сразу.

Основные требования к оформлению доверенности изложены в статьях 185 и 185.1 Гражданского кодекса. Примерный образец доверенности на имя физического лица и соответствующих формулировок в тексте содержится в *Приложении № 1*.

Второе. Обратиться в орган местного самоуправления с заявлением, в котором следует указать на желание участвовать в приемке работ по капитальному ремонту общего имущества. Этот шаг необходимо сделать для своевременного информирования сотрудников местной администрации о том, что на вашем доме выбран, либо находится в процессе оформления результатов общего собрания, представитель собственников. При этом выглядит разумным подача такого заявления параллельно с

III. КОНТРОЛЬ ЖИЛЬЦАМИ ДОМА ДЕЙСТВИЙ ПОДРЯДЧИКА

организацией общего собрания, если времени до окончания работ осталось немного. Примерный вариант заявления приведен в *Приложении № 2*.

Третье. Когда решение собрания принято, специалисту переданы необходимые полномочия, уполномоченное лицо, либо его доверенное лицо, имеет право знакомиться с проектной и сметной документацией, со всеми изменениями, которые часто вносятся в процессе осуществления работ. Экземпляры документов находятся у регионального оператора, который «выполняет функции технического заказчика», а по сути является заказчиком, и у подрядной организации, которая непосредственно осуществляет работы. Представителю собственников обязаны предоставить все документы. В случае если региональный оператор или подрядчик не предоставляют возможности ознакомиться с документацией, то основным аргументом может быть отказ подписания акта приема-передачи работ. Как правило, этого бывает достаточно, чтобы все актуальные документы были предоставлены подрядчиком или региональным оператором.

В дальнейшем представителю собственников самостоятельно необходимо взаимодействовать с работниками подрядчика, региональным оператором, местной администрацией.

Пошаговый алгоритм, описанный в настоящей главе, может применяться собственниками при любом способе управления домом – управляющей организацией, товариществом собственников жилья, кооперативом или при непосредственном управлении.

2. ПРАКТИКА ВЗЫСКАНИЯ ПРИЧИНЕННОГО УЩЕРБА В РЕЗУЛЬТАТЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В процессе осуществления работ по капитальному ремонту нередки ситуации, когда работники подрядчика причиняют убытки личному имуществу жителей дома. Одной из самых частых причин ущерба является изношенность внутридомовых инженерных систем отопления и водоснабжения. В случае повреждения ремонтируемых систем прогнившие трубы или их соединения не выдерживают, в результате чего происходит залив квартир.

Ситуация с заливом произошла в городе Абакан в 2015 году. Собственники залитой квартиры обратились в суд с исковым заявлением о возмещении причиненного ущерба сразу к двум ответчикам – региональному оператору и управляющей организации. В суд собственники предоставили акт технического осмотра квартиры, составленный представителями управляющей организации и результаты оценки стоимости причиненного ущерба. Первый документ подтвердил факт залива квартиры, второй – размер причиненного ущерба. В ходе судебного разбирательства судья пришел к выводу об отсутствии вины управляющей организации и возложении обязанности возместить убытки в полном объеме на регионального оператора. В сумму возмещения вошел материальный ущерб, рассчитанный оценщиком, сумма государственной пошлины, оплаченная истцами при подаче искового заявления, затраты на услуги оценщика.³

Похожая история с заливом квартиры произошла в подмосковном городе Подольск. История с заливами в этой квартире происходила неоднократно на протяжении определённого периода времени и ранее истец уже обращался в суд с требованием к управляющей организации. Суд ранее поддержал заявленные требования и обязал управляющую организацию выполнить восстановительные работы внутри помещения, заменить кровлю, возместить моральный вред собственнику квартиры. После очередного залива владелец обратился в суд снова с требованием к той же управляющей организации возместить ему вред, причиненный имуществу, а также моральный вред и сумму неустойки.

Однако в ходе разбирательства выяснилось, что залив произошел из-за работ, организованных региональным оператором Московской области – Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов». В результате региональный оператор был привлечен в качестве второго ответчика и с него была взыскана половина суммы ущерба, расходы на строительно-техническую экспертизу, сумма морального вреда и государственная пошлина. Вторая половина суммы, подлежащая возмещению с управляющей организации, не взыскивалась судом по причине невыполненного предыдущего решения суда, которым эта сумма подлежала взысканию с управляющей организации. Региональный оператор попытался обжаловать решение, но Московский областной суд не удовлетворил жалобу и оставил решение суда первой инстанции в силе.

³ http://abakan11.hak.msudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&op=sd&number=14077578delo_id=1540005

III. КОНТРОЛЬ ЖИЛЬЦАМИ ДОМА ДЕЙСТВИЙ ПОДРЯДЧИКА

Суд, принимая решение по делу в городе Подольск, помимо общих положений о возмещении вреда, сформулированных в статьях 15 и 1064 Гражданского кодекса, к правоотношениям между собственником квартиры и региональным оператором применяет нормы Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей», усматривая в собственнике квартиры именно потребителя оказываемых ему услуг в виде работ по капитальному ремонту общего имущества, а в региональном операторе – исполнителя, ответственного перед собственником за работу как выполненную, так и не выполненную подрядчиком. Такой подход суда выглядит очень важным, обеспечивающим защиту прав именно добросовестного собственника, потому что взаимоотношения между собственником и региональным оператором, собственником и подрядчиком, которого выбрал региональный оператор, на законодательном уровне не выглядят однозначно как отношения на основании законодательства о защите прав потребителей.⁴

3. ДОСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ ВОПРОСОВ ВОЗМЕЩЕНИЯ ВРЕДА

Учитывая положительные для пострадавших собственников решения судов, можно указать на действия, которые нужно совершить, чтобы обеспечить наиболее благоприятный для собственника исход:

1. Зафиксировать факт причинения ущерба. При обнаружении признаков ущерба жильцу квартиры необходимо сообщить об этом в управляющую организацию, в правление ТСЖ, кооператива, с целью выхода представителей указанных организаций для составления акта в котором будет зафиксирован факт причинения ущерба.

2. Оценить причиненный ущерб. В случае судебной защиты нарушенных прав суду необходимо будет оценивать размер причиненного ущерба. Оценка, проведенная истцом предварительно, позволит сократить время рассмотрения дела. Правом оценки стоимости поврежденного имущества обладают оценщики, деятельность которых регулируется федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

3. Обратиться к регоператору с просьбой о возмещении ущерба. Вероятность досудебного урегулирования достаточно высока и региональные операторы во многих регионах достаточно часто готовы идти навстречу, особенно при наличии явной вины подрядчика. Примерный образец для обращения в досудебном порядке приведен в *Приложении № 3*.

4. Взыскать ущерб в судебном порядке. Если региональный оператор не готов в досудебном порядке возместить ущерб, то взыскивать его придется в суде. Если сумма ущерба оценивается не более 50 000 рублей, то первой инстанцией будет мировой суд по адресу нахождения квартиры. Если ущерб оценивается на сумму более 50 000 рублей, то первой инстанцией будет районный суд.

То есть, сначала сразу же необходимо сообщить о случившемся в свою управляющую организацию (правление ТСЖ, кооператив). С целью фиксации происшествия и его последствий сотрудник УК обязан посетить место «аварии» и составить акт осмотра с описанием последствий. Если управляющая организация отказывается, настаивайте на посещении и знайте, что управляющая организация обязана зафиксировать все случаи повреждений имущества в МКД. Если по какой-то причине УК не пришла и не составила акт, или в случае если жильцы управляют домом непосредственно, жильцам достаточно самостоятельно составить подобный документ в произвольной форме, где будет описано, что произошло, последствия происшествия, с указанием адреса дома, даты, приблизительного времени происшествия и подписать акт с участием двух соседей.

Также сразу необходимо сообщить о случившемся местным властям и региональному оператору. Если информационный щит о производстве работ установлен, то на нем должна быть информация о контактных данных подрядчика и регионального оператора. Если щита нет и нет возможности найти координаты регионального оператора самостоятельно, то в таком случае достаточно сообщить о случившемся в местную администрацию, так как именно ей в любом случае придется принимать участие в приемке работ.

Представители регионального оператора часто сами присутствуют при составлении акта и, как правило, они в курсе происходящего на объектах. Вопросы возмещения в такой ситуации можно выяснить сразу, узнав о порядке, сроках обращения и сроках принятия решений по обращениям о причиненном ущербе.

III. КОНТРОЛЬ ЖИЛЬЦАМИ ДОМА ДЕЙСТВИЙ ПОДРЯДЧИКА

Жилищный кодекс определяет обязанность регионального оператора **отвечать перед собственниками** «за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями» (Жилищный кодекс, часть 6 статьи 182), нести ответственность за причиненные убытки». Учитывая установленные законом обязательства, представители регионального оператора довольно часто идут навстречу пострадавшим жителям и находят способы договориться без судебных разбирательств.

В случае если предложенных компенсаций явно недостаточно, или в случае игнорирования претензий, рекомендуется направить письменное обращение в адрес регионального оператора с кратким описанием случившегося, своими претензиями, с приложением акта осмотра либо его копии и своими контактными данными для возможности оперативной связи.

Особенности переписки с органами власти изложены в практическом пособии Центра «Народная экспертиза» по признанию домов аварийными в главе 5⁵ и могут применяться к переписке с региональным оператором в полном объеме.

Однако попытки взыскать с регионального оператора размер причиненного ущерба в суде не всегда приводят к положительному для собственника пострадавшей квартиры решению. Показательным может быть пример судебной тяжбы, в ходе которой собственник просил взыскать с регионального оператора сумму причиненного ущерба, моральный вред и штраф на основании закона «О защите прав потребителей». В ходе судебного разбирательства выяснилось, что сам собственник не платил взносы на капитальный ремонт. Суд первой инстанции полностью отказал в удовлетворении исковых требований. В обоснование доводов суд опирался на положения части 5 статьи 178 Жилищного кодекса⁶, которая в отличие от статьи 188, предусматривает возмещение причиненных убытков в размере **уплаченных собственником взносов**.

Этот случай показателен тем, что суд может применять по своему усмотрению либо положения статьи 188, либо статьи 178, и решающим фактором можно назвать дисциплинированность самого собственника по внесению платежей. Взносы приобретают новое качество своеобразной «страховки» от вынесения судом подобных решений, когда возмещение ущерба ставится в зависимость от того оплачивал ли их собственник квартиры.

28 ⁵ <http://narexpert.ru/centr-nezavisimogo-monitoringa-ispolneniya-ukazov-prezidenta-rossijskoj-federacii-narodnaya-ekspertiza-onf-razrabotal-posobie-po-priznaniyu-mnogokvartirnyx-domov-avarijnymi/>

В такой ситуации самым простым способом защиты от вынесения подобных решений судами, является регулярная оплата взносов. Если к моменту проведения работ, особенно на внутридомовых инженерных системах водоснабжения, отопления, водоотведения, а для жителей верхних этажей в том числе и при ремонте крыши, накопилась задолженность, то самым разумным шагом видится оплата суммы задолженности. Сумма, подлежащая оплате, как правило, содержится в квитанции, поэтому сложностей как оплатить долг возникнуть не должно.

Вторым способом, который может существенно упростить жизнь владельцев квартир в домах, в которых намечены работы по капремонту, может быть страхование квартиры, имущества в квартире, внутриквартирного ремонта. Сегодня множество страховых компаний предлагают широкий выбор вариантов страхования с самым разным набором предложений, из которых владельцы жилья могут выбрать любое. В случае наступления страхового случая страховая компания возместит ущерб в пределах страховой суммы.

Как же быть нанимателям и членам их семей, проживающих в неприватизированных квартирах по договорам социального найма, в случае причинения ущерба квартире и имуществу в результате проведения работ по капремонту, организованному региональным оператором, особенно если оказывается, что муниципалитет не платил взносы?⁷ В этой ситуации возмещение может быть взыскано непосредственно с причинителя вреда, то есть с подрядчика, проводившего работы, на основании *статей 15 и 1064 Гражданского кодекса*.

⁶ **Жилищный кодекс, часть 5 статьи 178:** 5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

⁷ **Платежная дисциплина муниципальных властей:** по итогам 2 квартала 2016 года муниципальные власти оплатили немногим более половины от начисленных региональным оператором сумм - 54 % в среднем по России.

IV. РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИЕМКИ РАБОТ

Приемка работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией. Возглавляет комиссию представитель регионального оператора. В комиссию входит подрядчик, представитель организации, которой осуществляется строительный контроль, представитель местной администрации, представитель управляющей организации (кооператива или ТСЖ), уполномоченное собственниками лица.

При таком составе комиссии мнения о качестве работ могут расходиться, особенно когда результат невозможно проверить во время испытаний. Например, в случае приемки работ по утеплению фасадов летом или ранней осенью, оценить качество возможно только в холодное время года. Или при приемке отремонтированной двускатной крыши в жаркую погоду затруднительно оценить сразу, пропускает ли воду кровля или нет.

Поэтому точки зрения участников комиссии можно условно разделить следующим образом:

Рисунок 4 – СТОРОНЫ, УЧАСТВУЮЩИЕ В ПРИЕМКЕ РАБОТ



Сторона подрядчика: сам подрядчик и специалисты по строительному контролю, нанятые подрядчиком, заинтересованы в скорейшем принятии работ при любом качестве исполнения. От того, насколько быстро примут работу, зависит оплата вознаграждения подрядчику и отсутствие штрафных санкций, в случае если в договоре с региональным оператором такие штрафные санкции указаны за несвоевременно

сданные работы. При этом штраф может выражаться не только в денежном эквиваленте. При участии в последующих торгах по другим объектам, которые организует региональный оператор, у подрядчика, который сдал объект не в срок или сдал некачественную работу, региональный оператор может снижать возможность выигрыша торгов по сравнению с другими участниками. Поэтому подрядчик всегда настаивает на приемке сегодня, а не завтра или через неделю.

Сторона собственников квартир и нежилых помещений: уполномоченный от собственников, представитель местной администрации. Собственник совсем иначе смотрит на выполненные работы. Собственнику важно получить действительно качественно сделанный ремонт, даже при условии, что отдельные сопутствующие работы не предусмотрены ни договором, ни сметой. Поэтому внимание к мелким деталям может исходить только от представителей собственников и от представителей администрации муниципального образования, если они заинтересованы в качественном содержании жилищного фонда.

Из практики

При ремонте внутридомовых инженерных систем водоснабжения подрядной организацией были заменены стояки, проходившие сквозь помещения ванн и санузлов квартир. При проведении работ пришлось выламывать трубы стояков, вмонтированные в плиты перекрытий. В итоге трубы заменили, с водой стало все в порядке, но восстановление мест соединений с плитами, а также восстановление изрядно подпорченного ремонта в ваннных комнатах пришлось жильцам делать самостоятельно. Подрядчик отказался их восстанавливать, сославшись на отсутствие положений о восстановительных работах в договоре и смете. Обращения жильцов к региональному оператору практически ничего не дали, так как все работы были уже приняты, и акты были подписаны без участия представителя собственников.

Возможность возникновения такой ситуации сводится к минимуму при наличии выбранного собственниками на общем собрании лица, представляющего их интересы перед региональным оператором и подрядчиком с правом подписи актов. В случае отказа подрядчика от восстановления при обращении представителя жильцов к подрядчику до подписания акта приемки, у представителя всегда есть контраргумент, с которым подрядчику приходится считаться даже при отсутствии закрепленного юридически обязательства проводить восстановительные работы. Таким

IV. РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИЕМКИ РАБОТ

контраргументом является отказ от подписания акта приемки-передачи до тех пор, пока восстановительные работы в квартирах жильцов не будут проведены. В случае отсутствия грамотного представителя собственников во время приемки работ при уже подписанных документах такой «номер» часто не проходит.

Региональный оператор. Точка зрения регионального оператора может отличаться от точек зрения других участников комиссии. Региональный оператор, являясь организатором работ и фактическим заказчиком, должен проверить качество работ, их соответствие проекту, решать вопросы финансового характера, а также в случае необходимости выполнить роль своеобразного арбитра в случае принципиального расхождения мнений участников приемки.

Из практики

При приемке работ по капитальному ремонту плоской крыши стандартной панельной пятиэтажки, представители местной администрации и представитель собственников после испытания крыши наполнением водой, не обнаружили протечек над квартирами и подъездами, где до ремонта вода постоянно протекала. Только мизерные капли, обнаруженные на стояке для отвода воды с крыши, похожие на конденсат влаги, по какой-то причине заставили усомниться в отличном качестве работ. Представители собственника и администрации отказались подписывать акт приемки без оговорок. При этом субподрядчик, присутствовавший при приемке и непосредственно исполняющий работы, искренне полагал и пытался убедить членов приемочной комиссии в том, что все работы по капитальному ремонту крыши были им выполнены по проекту и даже некоторые работы сверх предусмотренных. В юридическом смысле он был прав: если нет задания, то и выходить за его пределы он не обязан. Пытаясь убедить всех в том, что работы выполнены полностью и качественно, подрядчик занял следующую позицию: некоторые работы, которые кажутся другим членам комиссии необходимыми для исполнения будут сделаны сегодня и завтра, только подпишите, пожалуйста, акт приемки прямо сейчас. Представитель регионального оператора, являясь председателем комиссии, предложил компромиссный вариант: перенести окончательную приемку на неделю позже, тем более погода намечалась пасмурной, с сильными ливнями, что естественным путем показало бы, сделаны работы качественно или нет. Подрядчику пришлось согласиться с предложенным вариантом и

подписать акты с оговорками о существующих недостатках. В итоге оказалось, что крыша как протекала до ремонта, так и протекает после. Работы комиссией так и не были приняты, а подрядчик не получил денег за работу.

Ситуации, описанные в примерах, наглядно показывают, что **активное участие представителя собственников в приемке может существенно снизить вероятность приемки некачественных работ**. При отсутствии такого представителя, выбранного общим собранием, такая вероятность намного выше, а при наличии подписанных документов капитальный ремонт считается проведенным, следовательно, следующий будет намечен не ранее чем через 25-30 лет.



ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОВЕРЕННОСТЬ

(указать место и дату составления, например
Тульская область, Белёвский район, г. Белёв, «27» мая 2016 г.)

Я, *Иванова Мария Ивановна «00» апреля 19__* года рождения, паспорт: *серия 11 01, № 111111*, выдан *Н-ским отделением милиции Н-ского района Н-ской области «00» февраля 2002 г.*, код подразделения *111-000*, проживающая по адресу (*указать адрес проживания*), являясь лицом, уполномоченным собственниками помещений многоквартирного дома решением внеочередного общего собрания собственников помещений (*указать реквизиты решения: дату проведения и порядковый номер*) участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты доверяю *Степанову Степану Степановичу «00» марта 19__* года рождения, паспорт: *серия 00 00 № 000000*, выдан *Н-ским отделением милиции Н-ского района Н-ской области «00» февраля 2004 г.*, код подразделения *000-111*, проживающему по адресу (*указать адрес проживания*), **право участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также право контролировать работы (оказание услуг) по капитальному ремонту и представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома** *номер* по адресу _____ в ходе осуществления такого контроля и в ходе выполнения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту.

Доверенность выдана сроком на три года без права передоверия.

Подпись доверителя _____

Подпись доверенного лица _____

В _____

указать наименование исполнительного
органа местной администрации

Копия: _____

указать наименование регионального
оператора (фонда капитального ремонта)

От _____

указать Ф.И.О., адрес, номер телефона для
оперативной связи

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (указать фамилию, имя, отчество) являюсь лицом, уполномоченным собственниками помещений многоквартирного дома (указать адрес дома) решением внеочередного общего собрания (указать реквизиты решения: дату проведения и порядковый номер) участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества указанного дома, в том числе подписывать соответствующие акты.

Я готов принимать участие в процессе приема работ по капитальному ремонту.

Приложение:

1. Копия документа, подтверждающего полномочия заявителя. Это может быть копия решения собрания собственников, либо выписка из такого решения, где указано, что заявитель наделен правом участия в работе приемочной комиссии с правом подписи.

Подпись, дата

В _____

указать наименование регионального оператора (регионального фонда капитального ремонта)

От _____

указать Ф.И.О., адрес, номер телефона для оперативной связи

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я являюсь собственником квартиры в многоквартирном доме по адресу *указать адрес квартиры (помещения)*.

В результате проведения работ по капитальному ремонту общего имущества дома мне причинен материальный ущерб в размере *указать сумму*.

На основании статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации, убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Прошу возместить сумму причиненных убытков (провести восстановительные работы) по указанному адресу.

В случае отказа я буду вынужден обратиться в суд с требованием о взыскания полной суммы убытков с вашей организации, в том числе расходов на оплату услуг представителя, оценщика, строительно-технической экспертизы.

Приложение:

1. *Копия документа, подтверждающего владение квартирой (нежилым помещением) на праве собственности: свидетельства о праве собственности, выписки из ЕГРП, договора.*
2. *Копия акта технического осмотра*
3. *Копия отчета оценщика, если оценка уже проведена.*

Подпись, дата

Сборник средней стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в субъектах РФ

Центром независимого мониторинга исполнения указов Президента РФ ОНФ «Народная экспертиза» разработан аналитический сборник средней стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по субъектам Российской Федерации. В сборник включены основные виды работ, проводимых в рамках капитального ремонта с 2014 года по июль 2016 г.:

1. ремонт крыши;
2. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
3. ремонт фасада;
4. ремонт фундамента многоквартирного дома;
5. ремонт внутридомовых инженерных систем: электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения;
6. ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

Материалы сборника основываются на данных отчётов, приведённых регионами в закрытой части интернет-портала «Реформа ЖКХ», доступ к которой предоставлен Центру Фондом содействия реформированию ЖКХ. Итоговая стоимость работ, приведённая в сборнике, рассчитывается как удельная стоимость работ по капитальному ремонту на 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома. Наличие прочерка в таблицах означает либо невыполнение данного вида работ в регионе в течение исследуемого периода, либо незаполнение соответствующих отчётов регионами.

По приведённым данным сделан основной вывод о сильном разбросе стоимости работ по регионам. Так, средняя стоимость по Российской Федерации ремонта 1 кв.м крыши МКД составляет 760 рублей. При этом, разброс составил от 225 рублей в Астраханской области до 2945 рублей в Магаданской области.

Аналогичная ситуация наблюдается в отношении ремонта подвальных помещений – от 43 рублей за 1 кв.м в Воронежской области до 1726 рублей в Санкт-Петербурге. В свою очередь, ремонт фасада в Кировской области обойдётся в 26 раз дешевле, чем в Сахалинской области (147 руб./кв.м и 3874 руб./кв.м соответственно). Самые дорогие

работы по капитальному ремонту отмечаются в регионах Дальневосточного, Центрального и Северо-Западного федеральных округах, а наоборот самые дешёвые – в регионах Южного и Приволжского федеральных округах.

Таким образом, данный сборник демонстрирует среднюю стоимость работ по капитальному ремонту в регионах России и призван служить ориентиром для заинтересованных граждан в части проведения капитального ремонта в своём доме.

1. РЕМОНТ КРЫШИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Российская Федерация	760,10
Уральский федеральный округ	882,75
Курганская область	907,01
Свердловская область	1 385,76
Тюменская область	711,18
Ханты-Мансийский автономный округ	959,23
Челябинская область	487,15
Ямало-Ненецкий автономный округ	1 158,46
Приволжский федеральный округ	658,48
Кировская область	647,42
Нижегородская область	1 081,68
Оренбургская область	544,96
Пензенская область	350,82
Пермский край	782,33
Республика Башкортостан	655,07
Республика Марий Эл	871,11
Республика Мордовия	462,95
Республика Татарстан	602,52
Самарская область	760,70
Саратовская область	486,25
Удмуртская Республика	882,08
Ульяновская область	954,32
Чувашская Республика	1 320,17

1. РЕМОНТ КРЫШИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Центральный федеральный округ	692,56
Белгородская область	367,13
Брянская область	1 338,89
Владимирская область	552,45
Воронежская область	596,73
город Москва	530,93
Ивановская область	614,95
Калужская область	1 338,48
Костромская область	2 580,20
Курская область	1 849,02
Липецкая область	787,45
Московская область	-
Орловская область	671,86
Рязанская область	617,06
Смоленская область	736,56
Тамбовская область	827,34
Тверская область	400,86
Тульская область	-
Ярославская область	740,31
Северо-Западный федеральный округ	664,01
Архангельская область	534,88
Вологодская область	675,34
город Санкт-Петербург	505,83
Калининградская область	1 165,86
Ленинградская область	779,42
Мурманская область	1 062,81
Ненецкий автономный округ	2 697,91
Новгородская область	821,39
Псковская область	754,47

1. РЕМОНТ КРЫШИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Республика Карелия	-
Республика Коми	-
Северо-Кавказский федеральный округ	1 275,42
Кабардино-Балкарская Республика	-
Карачаево-Черкесская Республика	1 468,64
Республика Дагестан	-
Республика Ингушетия	756,55
Республика Северная Осетия-Алания	1 077,07
Ставропольский край	1 422,19
Чеченская Республика	730,50
Дальневосточный федеральный округ	1 196,11
Амурская область	860,33
Еврейская автономная область	636,12
Камчатский край	625,56
Магаданская область	2 944,54
Приморский край	1 365,86
Республика Саха (Якутия)	1 074,93
Сахалинская область	2 410,91
Хабаровский край	361,43
Чукотский автономный округ	-
Южный федеральный округ	1 224,76
Астраханская область	225,31
Волгоградская область	735,01
Краснодарский край	-
Республика Адыгея	1 115,98
Республика Калмыкия	2 208,78
Ростовская область	1 670,04
Сибирский федеральный округ	921,13
Алтайский край	849,28

1. РЕМОНТ КРЫШИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Забайкальский край	516,82
Иркутская область	549,50
Кемеровская область	869,63
Красноярский край	999,60
Новосибирская область	1 174,71
Омская область	-
Республика Алтай	760,86
Республика Бурятия	776,24
Республика Тыва	1 059,85
Республика Хакасия	-
Томская область	1 185,28

2. РЕМОНТ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Российская Федерация	142,04
Уральский федеральный округ	126,45
Курганская область	-
Свердловская область	146,63
Тюменская область	101,93
Ханты-Мансийский автономный округ	164,55
Челябинская область	56,64
Ямало-Ненецкий автономный округ	-
Приволжский федеральный округ	91,75
Кировская область	163,77
Нижегородская область	101,06
Оренбургская область	103,44
Пензенская область	-

2. РЕМОНТ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Пермский край	-
Республика Башкортостан	99,36
Республика Марий Эл	146,72
Республика Мордовия	234,38
Республика Татарстан	80,90
Самарская область	-
Саратовская область	-
Удмуртская Республика	171,38
Ульяновская область	-
Чувашская Республика	221,01
Центральный федеральный округ	85,68
Белгородская область	78,76
Брянская область	-
Владимирская область	113,81
Воронежская область	42,56
город Москва	197,46
Ивановская область	-
Калужская область	-
Костромская область	-
Курская область	275,51
Липецкая область	59,69
Московская область	-
Орловская область	79,90
Рязанская область	58,28
Смоленская область	96,84
Тамбовская область	135,00
Тверская область	118,54
Тульская область	-

2. РЕМОНТ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Ярославская область	-
Северо-Западный федеральный округ	543,63
Архангельская область	55,93
Вологодская область	120,59
город Санкт-Петербург	1 725,52
Калининградская область	522,51
Ленинградская область	137,47
Мурманская область	101,74
Ненецкий автономный округ	-
Новгородская область	96,76
Псковская область	144,91
Республика Карелия	-
Республика Коми	-
Северо-Кавказский федеральный округ	313,49
Кабардино-Балкарская Республика	-
Карачаево-Черкесская Республика	-
Республика Дагестан	-
Республика Ингушетия	462,57
Республика Северная Осетия-Алания	-
Ставропольский край	139,92
Чеченская Республика	320,04
Дальневосточный федеральный округ	555,24
Амурская область	-
Еврейская автономная область	-
Камчатский край	-
Магаданская область	-
Приморский край	541,21
Республика Саха (Якутия)	1 258,98

2. РЕМОНТ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Сахалинская область	831,37
Хабаровский край	328,80
Чукотский автономный округ	-
Южный федеральный округ	124,29
Астраханская область	132,51
Волгоградская область	118,10
Краснодарский край	-
Республика Адыгея	220,66
Республика Калмыкия	-
Ростовская область	121,67
Сибирский федеральный округ	147,16
Алтайский край	283,91
Забайкальский край	-
Иркутская область	119,68
Кемеровская область	-
Красноярский край	-
Новосибирская область	159,40
Омская область	-
Республика Алтай	-
Республика Бурятия	-
Республика Тыва	-
Республика Хакасия	-
Томская область	-

3. РЕМОНТ ФАСАДА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Российская Федерация	776,37
Уральский федеральный округ	862,63
Курганская область	1 374,65
Свердловская область	938,69
Тюменская область	603,52
Ханты-Мансийский автономный округ	1 340,59
Челябинская область	397,73
Ямало-Ненецкий автономный округ	1 049,70
Приволжский федеральный округ	575,97
Кировская область	147,47
Нижегородская область	522,44
Оренбургская область	934,90
Пензенская область	247,63
Пермский край	432,05
Республика Башкортостан	759,70
Республика Марий Эл	462,99
Республика Мордовия	783,40
Республика Татарстан	560,68
Самарская область	571,49
Саратовская область	-
Удмуртская Республика	554,86
Ульяновская область	732,45
Чувашская Республика	-
Центральный федеральный округ	634,17
Белгородская область	400,75
Брянская область	-
Владимирская область	518,36
Воронежская область	1 046,87
город Москва	265,46
Ивановская область	353,50

3. РЕМОНТ ФАСАДА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Калужская область	1 814,66
Костромская область	1 193,84
Курская область	1 140,44
Липецкая область	631,15
Московская область	-
Орловская область	533,68
Рязанская область	727,40
Смоленская область	512,98
Тамбовская область	1 782,67
Тверская область	577,70
Тульская область	-
Ярославская область	487,45
Северо-Западный федеральный округ	865,99
Калининградская область	2 031,36
Ленинградская область	622,47
Мурманская область	717,58
Ненецкий автономный округ	-
Новгородская область	369,82
Псковская область	215,19
Республика Карелия	-
Республика Коми	-
Северо-Кавказский федеральный округ	953,95
Кабардино-Балкарская Республика	-
Карачаево-Черкесская Республика	1 270,43
Республика Дагестан	-
Республика Ингушетия	965,39
Республика Северная Осетия-Алания	219,86
Ставропольский край	1 000,57
Чеченская Республика	1 749,36

3. РЕМОНТ ФАСАДА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Дальневосточный федеральный округ	1 989,95
Амурская область	1 195,10
Еврейская автономная область	256,94
Камчатский край	2 791,83
Магаданская область	1 462,83
Приморский край	1 188,30
Республика Саха (Якутия)	1 497,04
Сахалинская область	3 873,82
Хабаровский край	356,94
Чукотский автономный округ	-
Южный федеральный округ	1 218,14
Астраханская область	181,39
Волгоградская область	938,17
Краснодарский край	-
Республика Адыгея	555,23
Республика Калмыкия	-
Ростовская область	1 450,60
Сибирский федеральный округ	740,05
Алтайский край	1 447,58
Забайкальский край	478,48
Иркутская область	522,71
Кемеровская область	803,53
Красноярский край	-
Новосибирская область	1 105,05
Омская область	-
Республика Алтай	364,97
Республика Бурятия	-
Республика Тыва	386,36
Республика Хакасия	-
Томская область	-

4. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Российская Федерация	179,32
Уральский федеральный округ	349,05
Курганская область	265,83
Свердловская область	-
Тюменская область	782,14
Ханты-Мансийский автономный округ	-
Челябинская область	52,79
Ямало-Ненецкий автономный округ	-
Приволжский федеральный округ	306,64
Кировская область	270,24
Нижегородская область	284,60
Оренбургская область	311,56
Пензенская область	63,53
Пермский край	-
Республика Башкортостан	-
Республика Марий Эл	209,24
Республика Мордовия	336,55
Республика Татарстан	1 090,14
Самарская область	460,64
Саратовская область	-
Удмуртская Республика	76,52
Ульяновская область	-
Чувашская Республика	-
Центральный федеральный округ	142,83

4. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Белгородская область	43,73
Брянская область	-
Владимирская область	739,62
Воронежская область	59,90
город Москва	-
Ивановская область	339,61
Калужская область	-
Костромская область	986,69
Курская область	225,15
Липецкая область	61,06
Московская область	-
Орловская область	838,86
Рязанская область	-
Смоленская область	628,15
Тамбовская область	-
Тверская область	-
Тульская область	-
Ярославская область	-
Северо-Западный федеральный округ	620,38
Архангельская область	2 012,45
Вологодская область	378,95
город Санкт-Петербург	162,96
Калининградская область	2 122,11
Ленинградская область	-
Мурманская область	33,59
Ненецкий автономный округ	-
Новгородская область	195,66
Псковская область	98,53
Республика Карелия	-

4. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Республика Коми	-
Северо-Кавказский федеральный округ	613,03
Кабардино-Балкарская Республика	-
Карачаево-Черкесская Республика	-
Республика Дагестан	-
Республика Ингушетия	-
Республика Северная Осетия-Алания	-
Ставропольский край	613,03
Чеченская Республика	-
Дальневосточный федеральный округ	702,19
Амурская область	-
Еврейская автономная область	-
Камчатский край	-
Магаданская область	-
Приморский край	1 340,65
Республика Саха (Якутия)	415,89
Сахалинская область	-
Хабаровский край	165,75
Чукотский автономный округ	-
Южный федеральный округ	32,53
Астраханская область	-
Волгоградская область	-
Краснодарский край	-
Республика Адыгея	-
Республика Калмыкия	-
Ростовская область	32,53
Сибирский федеральный округ	621,70
Алтайский край	-
Забайкальский край	-

4. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Иркутская область	-
Кемеровская область	346,57
Красноярский край	-
Новосибирская область	1 270,03
Омская область	-
Республика Алтай	83,74
Республика Бурятия	-
Республика Тыва	-
Республика Хакасия	-
Томская область	-

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем
электрообеспечения, газоснабжения, теплоснабжения**

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД		
	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем элек- троснабжения	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем га- зоснабжения	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем те- плоснабжения
Российская Федерация	273,25	166,64	591,38
Уральский федеральный округ	274,90	306,44	458,12
Курганская область	-	-	-
Свердловская область	319,48	-	669,44
Тюменская область	206,57	-	277,87
Ханты-Мансийский автономный округ	320,49	306,44	444,43
Челябинская область	191,79	-	398,60
Ямало-Ненецкий автономный округ	231,36	-	351,61
Приволжский федеральный округ	227,49	173,92	564,49
Кировская область	153,30	-	497,43

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ			
5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения			
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД		
	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения
Нижегородская область	290	-	361,07
Оренбургская область	140,01	-	267,52
Пензенская область	-	-	-
Пермский край	-	-	-
Республика Башкортостан	329,00	-	349,21
Республика Марий Эл	176,76	189,44	249,66
Республика Мордовия	166,57	-	393,24
Республика Татарстан	185,01	-	583,13
Самарская область	-	-	-
Саратовская область	-	-	-
Удмуртская Республика	153,37	82,81	272,74
Ульяновская область	335,85	-	739,78
Чувашская Республика	230,57	173,12	570,97
Центральный федеральный округ	322,64	249,66	460,67
Белгородская область	117,51	-	101,74
Брянская область	-	-	-
Владимирская область	164,21	-	322,54
Воронежская область	208,91	-	495,71
город Москва	554,26	833,05	289,12
Ивановская область	-	-	-
Калужская область	286,60	-	647,00
Костромская область	-	-	-
Курская область	426,26	179,25	668,45
Липецкая область	168,20	205,98	711,60

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ			
5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения			
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД		
	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения
Московская область	-	-	-
Орловская область	190,75	350,47	-
Рязанская область	304,77	-	193,68
Смоленская область	-	-	-
Тамбовская область	-	-	425,92
Тверская область	102,38	-	207,46
Тульская область	-	-	-
Ярославская область	275,96	-	897,88
Северо-Западный федеральный округ	232,62	114,37	735,69
Архангельская область	175,29	489,73	348,90
Вологодская область	372,72	-	621,73
город Санкт-Петербург	231,16	112,65	794,15
Калининградская область	220,88	-	418,14
Ленинградская область	240,43	-	500,63
Мурманская область	263,20	-	434,46
Ненецкий автономный округ	489,57	295,35	-
Новгородская область	230,77	-	480,50
Псковская область	147,87	-	238,78
Республика Карелия	-	-	-
Республика Коми	-	-	-
Северо-Кавказский федеральный округ	384,27	136,74	400,92
Кабардино-Балкарская Республика	-	-	-
Карачаево-Черкесская Республика	-	-	-
Республика Дагестан	-	-	-
Республика Ингушетия	-	-	-

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ			
5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения			
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД		
	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения
Республика Северная Осетия-Алания	167,30	-	347,15
Ставропольский край	387,53	296,08	455,43
Чеченская Республика	482,43	27,10	218,98
Дальневосточный федеральный округ	291,83	-	583,56
Амурская область	-	-	-
Еврейская автономная область	-	-	-
Камчатский край	314,73	-	552,44
Магаданская область	471,02	-	658,32
Приморский край	305,99	-	328,37
Республика Саха (Якутия)	102,14	-	521,38
Сахалинская область	857,95	-	1 891,50
Хабаровский край	248,72	-	526,08
Чукотский автономный округ	-	-	-
Южный федеральный округ	316,36	143,39	636,97
Астраханская область	163,19	-	165,64
Волгоградская область	195,40	-	364,02
Краснодарский край	-	-	-
Республика Адыгея	162,45	-	339,60
Республика Калмыкия	-	-	-
Ростовская область	395,30	143,39	824,05
Сибирский федеральный округ	436,46	-	588,80
Алтайский край	479,20	-	225,34
Забайкальский край	178,33	-	448,54
Иркутская область	137,72	-	326,61
Кемеровская область	265,08	-	398,88

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем
электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения**

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД		
	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем элек- троснабжения	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем га- зоснабжения	Ремонт внут- ридомовых инженерных систем те- плоснабжения
Красноярский край	288,07	-	-
Новосибирская область	644,24	-	618,23
Омская область	544,06	-	888,98
Республика Алтай	-	-	-
Республика Бурятия	102,98	-	432,21
Республика Тыва	-	-	-
Республика Хакасия	-	-	-
Томская область	-	-	676,26

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**5.2. Ремонт внутридомовых инженерных систем
водоснабжения, водоотведения**

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД	
	Ремонт внутридомо- вых инженерных си- стем водоснабжения	Ремонт внутридомо- вых инженерных систем водоотведения
Российская Федерация	223,73	152,64
Уральский федеральный округ	218,71	163,35
Курганская область	-	-
Свердловская область	-	214,91
Тюменская область	206,61	122,90
Ханты-Мансийский автономный округ	387,60	158,52
Челябинская область	147,92	144,62
Ямало-Ненецкий автономный округ	216,36	37,92
Приволжский федеральный округ	223,89	174,48

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ		
5.2. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения		
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД	
	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения
Кировская область	225,03	125,50
Нижегородская область	-	177,10
Оренбургская область	144,18	389,86
Пензенская область	-	-
Пермский край	-	-
Республика Башкортостан	195,00	193,09
Республика Марий Эл	135,21	41,22
Республика Мордовия	195,53	161,97
Республика Татарстан	253,92	159,46
Самарская область	-	-
Саратовская область	-	-
Удмуртская Республика	187,98	97,59
Ульяновская область	177,69	135,58
Чувашская Республика	123,68	125,55
Центральный федеральный округ	226,55	115,48
Белгородская область	-	46,57
Брянская область	-	-
Владимирская область	132,25	94,11
Воронежская область	136,64	113,29
город Москва	269,01	85,41
Ивановская область	-	-
Калужская область	-	177,42
Костромская область	-	-
Курская область	274,82	238,91
Липецкая область	-	166,21
Московская область	-	-

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ		
5.2. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения		
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД	
	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения
Орловская область	124,45	71,88
Рязанская область	92,19	57,54
Смоленская область	-	-
Тамбовская область	68,04	-
Тверская область	155,01	55,48
Тульская область	-	-
Ярославская область	293,92	221,36
Северо-Западный федеральный округ	170,15	83,22
Архангельская область	96,32	141,33
Вологодская область	216,69	145,12
город Санкт-Петербург	172,73	57,92
Калининградская область	167,76	86,85
Ленинградская область	201,30	170,28
Мурманская область	157,55	246,28
Ненецкий автономный округ	-	-
Новгородская область	134,23	200,18
Псковская область	146,67	146,55
Республика Карелия	-	-
Республика Коми	-	-
Северо-Кавказский федеральный округ	318,37	199,95
Кабардино-Балкарская Республика	-	-
Карачаево-Черкесская Республика	-	-
Республика Дагестан	-	-
Республика Ингушетия	-	191,62
Республика Северная Осетия-Алания	-	101,37
Ставропольский край	359,51	224,84

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ		
5.2. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения		
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД	
	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения
Чеченская Республика	77,92	236,62
Дальневосточный федеральный округ	200,13	138,77
Амурская область	-	-
Еврейская автономная область	-	-
Камчатский край	174,00	109,14
Магаданская область	246,09	262,11
Приморский край	-	118,56
Республика Саха (Якутия)	340,58	135,24
Сахалинская область	319,62	257,32
Хабаровский край	124,90	104,91
Чукотский автономный округ	-	-
Южный федеральный округ	109,82	70,86
Астраханская область	90,49	37,86
Волгоградская область	-	89,80
Краснодарский край	-	-
Республика Адыгея	160,63	99,50
Республика Калмыкия	-	-
Ростовская область	-	69,88
Сибирский федеральный округ	443,18	227,54
Алтайский край	36,61	96,22
Забайкальский край	334,46	140,39
Иркутская область	129,24	68,03
Кемеровская область	170,05	93,91
Красноярский край	-	192,11
Новосибирская область	572,12	237,02
Омская область	-	1 316,72

5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**5.2. Ремонт внутридомовых инженерных систем
водоснабжения, водоотведения**

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД	
	Ремонт внутридомо- вых инженерных си- стем водоснабжения	Ремонт внутридомо- вых инженерных систем водоотведения
Республика Алтай	-	-
Республика Бурятия	58,38	18,66
Республика Тыва	-	368,83
Республика Хакасия	-	-
Томская область	255,86	-

**6. РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ,
ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ**

Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Российская Федерация	609,24
Уральский федеральный округ	562,38
Челябинская область	341,44
Ямало-Ненецкий автономный округ	958,65
Ханты-Мансийский автономный округ	703,64
Тюменская область	501,28
Свердловская область	-
Курганская область	-
Приволжский федеральный округ	460,14
Чувашская Республика	539,05
Удмуртская Республика	569,62
Республика Татарстан	383,78
Республика Мордовия	226,23
Республика Марий Эл	439,87
Республика Башкортостан	541,77
Ульяновская область	681,21

6. РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Саратовская область	-
Пензенская область	624,88
Оренбургская область	559,24
Самарская область	-
Кировская область	-
Нижегородская область	536,20
Пермский край	-
Центральный федеральный округ	395,97
Ярославская область	-
Тульская область	-
Тамбовская область	663,31
Смоленская область	562,61
Рязанская область	183,23
Орловская область	-
Московская область	-
город Москва	-
Липецкая область	501,72
Курская область	544,40
Костромская область	-
Калужская область	656,24
Тверская область	582,68
Ивановская область	609,22
Воронежская область	-
Владимирская область	723,13
Брянская область	-
Белгородская область	509,32
Северо-Западный федеральный округ	822,26
Ненецкий автономный округ	-
Республика Коми	-

6. РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Республика Карелия	-
Псковская область	-
Новгородская область	-
Мурманская область	857,41
Ленинградская область	774,58
город Санкт-Петербург	822,70
Калининградская область	968,90
Вологодская область	-
Архангельская область	-
Северо-Кавказский федеральный округ	564,17
Карачаево-Черкесская Республика	-
Республика Северная Осетия-Алания	-
Кабардино-Балкарская Республика	461,18
Республика Дагестан	-
Республика Ингушетия	-
Ставропольский край	962,09
Чеченская Республика	-
Дальневосточный федеральный округ	582,24
Еврейская автономная область	-
Республика Саха (Якутия)	463,77
Чукотский автономный округ	-
Сахалинская область	-
Магаданская область	-
Камчатский край	-
Амурская область	-
Хабаровский край	452,26
Приморский край	668,23
Южный федеральный округ	620,50
Республика Калмыкия	-

6. РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
Субъект РФ	Стоимость работ на 1 кв.м общей площади МКД
Республика Адыгея	563,87
Ростовская область	624,86
Волгоградская область	-
Астраханская область	662,92
Краснодарский край	-
Сибирский федеральный округ	532,19
Республика Хакасия	-
Республика Тыва	-
Республика Алтай	-
Республика Бурятия	615,91
Забайкальский край	-
Томская область	476,96
Омская область	-
Новосибирская область	-
Кемеровская область	544,61
Иркутская область	597,56
Красноярский край	673,06
Алтайский край	586,73



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
«Народная экспертиза»
ОБЩЕРОССИЙСКОГО НАРОДНОГО ФРОНТА ©