

Как получить средства для проведения капитального ремонта жилого дома

Для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома с привлечением средств **необходимо наличие:**

- ✓ регистрации объекта кондоминиума жилого дома в Управлении юстиции по г.Степногорску;
- ✓ органа управления объектом кондоминиума данного жилого дома;
- ✓ желание собственников квартир (далее - СК) осуществить капитальный ремонт данного жилого дома.

Этапы организации капитального ремонта за счет средств жилищной помощи

Этап 1. Организация общего собрания СК: согласие СК на проведение капитального ремонта, информирование СК о возможности получения средств на проведение капитального ремонта и другое.

Этап 2. Обследование общего имущества объекта кондоминиума. Составление дефектной ведомости и согласование её собственниками квартир.

Этап 3. Обращение в специализированную организацию за составлением проектно-сметной документации. Утверждение ПСД на собрании СК.

Этап 4. Согласование ПСД в Жилищной инспекции.

Этап 1. Организация общего собрания СК

Необходимо инициировать и провести Общее собрание собственников квартир и помещений жилого дома. На данном собрании включить в повестку дня и рассмотреть с собственниками вопросы о необходимости:

- 1) проведения капитального ремонта объекта кондоминиума дома;
- 2) проведения технического обследования объекта кондоминиума дома с составлением дефектной ведомости;

Рекомендации первого этапа:

- 1) уведомить СК о намеченной дате собрания не менее чем за 10 дней и ознакомить их с повесткой дня;
- 2) собрание проводить только при наличии кворума, не менее 2\3 количества СК от общего числа собственников квартир. При отсутствии кворума, составляется соответствующий протокол и принимается решение о проведении повторного собрания, через 10 дней и более;
- 3) на собрании должны присутствовать и принимать решения путём голосования только собственники, ни в коем случае не жильцы – члены семей собственников; голосование может быть открытым или закрытым;
- 4) перед проведением собрания заполнить лист регистрации собственников, прибывших на собрание, в котором каждый собственник должен расписаться напротив своих данных (приложение);
- 5) решение считается принятым, если за него проголосовало более половины СК.
- 6) если кворума не было – проводится письменный опрос. Для организации проведения письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников квартир.

Письменный опрос считается состоявшимся, если в голосовании приняло участие не менее двух третей собственников помещений. Данные письменного

опроса заносятся в Протокол собрания, а сами листы являются обязательным приложением к протоколу и хранятся совместно.

Этап 2. Обследование общего имущества объекта кондоминиума

В случае, если на собрании собственников принято решение осуществить капитальный ремонт жилого дома, необходимо осуществить обследование общего имущества объекта кондоминиума с составлением дефектной ведомости.

Для этого орган управления проводит четыре мероприятия:

1) создает из числа собственников квартир, своих сотрудников и квалифицированных специалистов комиссию для составления Акта – обследования технического состояния общего имущества объекта кондоминиума, в котором отражаются характеристики состояния всех конструктивных, инженерных и других элементов дома. Анализируются возможные причины нарушений и повреждений, определяются проблемы и пути их решений. Устанавливается приоритетность проблем и сроки их преодоления, начиная с самых простых и заканчивая более сложными видами работ. Параллельно с решением задач по устранению неисправностей, необходимо принимать решения по возможной модернизации как самого дома, так и отдельных его участков, внедряя наиболее приемлемые и экономически выгодные ресурсо- и энергосберегающие технологии (светодиодные лампы, реле времени для освещения, АТП и т.д.).

2) обращается в РГП «Центр по недвижимости по Акмолинской области» с целью получения такой услуги, как: государственное техническое обследование недвижимого имущества, проще говоря – составление технического паспорта на жилой дом.

3) обращается в специализированные организации за проведением Энергоаудита с целью выявления потерь тепла в жилом здании, на основании которого можно будет провести энергосберегающие мероприятия, которые позволят более экономно пользоваться тепловой энергией в доме.

4) составляет дефектную ведомость

Рекомендации второго этапа:

- 1) создать комиссию из членов органа управления и тех собственников квартир, которые имеют представление о том, каким техническим требованиям должны соответствовать конструктивные элементы дома для более активного вовлечения жильцов дома в процесс принятия решений по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума.
- 2) заключить с РГП «Центр по недвижимости по Акмолинской области» договор о проведении технического обследования объекта кондоминиума жилого дома с тем, чтобы документально подтверждать собственникам квартир все расходы по организационным и иным мероприятиям, необходимым для проведения капитального ремонта жилого дома;
- 3) результат технического обследования дома – дефектная ведомость составляется в разрезе составляющих объекта кондоминиума (кровля, подъезды, чердачное помещение, подвальное помещение, системы канализации, водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, придомовая территория), которые необходимо разделить отдельно друг от друга, что позволит в дальнейшем определиться с очередностью их ремонта и приоритетов;
- 4) стоимость технического обследования дома, если были привлечены оплачиваемые специалисты, стоимость технического и энергетического паспорта при согласии и желании СК необходимо включить в смету расходов.

Этап 3. Обращение в специализированную организацию за составлением проектно-сметной документации. Утверждение ПСД на собрании СК.

Орган управления объектом кондоминиума на основании согласованной с собственниками квартир дефектной ведомости обращается в специализированную организацию, которая составляет проектно-сметную документацию. Полученная проектно-сметная документация подлежит утверждению собственниками квартир на общем собрании.

Этап 4. Согласование сметы в Жилищной инспекции

Утвержденная собственниками квартир ПСД, прошедшая в установленном законодательством порядке государственную экспертизу, подлежит согласованию в Жилищной инспекции.

Согласованная Жилищной инспекцией ПСД является основанием для выставления органом управления счетов на оплату за капитальный ремонт каждому из собственников квартир и служит для них предпосылкой для обращения в уполномоченный орган за начислением жилищной помощи для проведения капитального ремонта.

Этап 5. Подача заявки в жилищную инспекцию

По результатам сбора необходимого перечня документов подать заявление в отдел жилищной инспекции о необходимости проведения капитального ремонта

Этап 6. Подписание договоров на проведение ремонтов со специализированной уполномоченной организацией в лице ТОО «Степногорск-ЕРЦ» на проведение ремонтов до начала ремонта.

Этап 7. Подача исков на понуждение к заключению договора на проведение ремонтов собственников квартир.

Примерный расчет сумм, подлежащих к оплате каждым СК на капитальный ремонт: сумма, указанная в смете расходов на капитальный ремонт дома делится на общую площадь квартир и помещений, находящихся в доме (именно квартир и помещений без учёта подвальных, чердачных и подъездных помещений), затем умножается на общую площадь квартиры конкретного собственника.

- 1) *сумма сметы расходов на капитальный ремонт дома – 10 000 000 тенге;*
- 2) *общая площадь квартир и помещений, находящихся в доме – 2500 кв.м.;*
- 3) *общая площадь квартиры конкретного собственника – 44,6 кв.м.*

10 000 000\2500 X 44,6 = 178 400 тенге – это сумма денежных средств, подлежащих к оплате конкретным собственником для проведения капитального ремонта дома.

Лист

регистрации собственников квартир (помещений), участвовавших на собрании

«__» _____ 20__ г.

Наименование органа управления объектом
кондоминиума: _____

Адрес объекта кондоминиума: _____

№.	Ф.И.О.	№ квартиры (помещения)	подпись

ЛИСТ №__ голосования при проведении письменного опроса

г.Степногорск
время _____

«__» _____ 201__ г.,

Наименование органа управления объекта кондоминиума _____

Ответственные лица _____

Вопросы, внесенные для обсуждения	Голосую		
	«за»	«против»	«воздержусь»
1.Согласны ли Вы на капитальный ремонт и модернизацию дома?			
2.Согласны ли Вы на установку АТП?			
3. Согласны ли Вы на утверждение сметы?			

Ф.И.О. собственника квартиры _____

Адрес собственника квартиры: _____

Подпись собственника квартиры _____

Подпись ответственных лиц _____

Подпись председателя КСК « _____ » _____

