

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме, Протокол от _____
№ _____

Положение

(2 редакция, с 01.01.2016)

**о порядке учета и расходования денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4**

1. В силу статей 153 и 154 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4 (далее – МКД), в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны вносить денежные средства на финансирование текущего ремонта общего имущества собственников помещений в МКД (далее – общее имущество). Собственники помещений в МКД (далее – собственники) имеют право дополнительно установить иные источники поступления денежных средств на цели текущего ремонта, такие как дополнительные целевые взносы, доход от использования общего имущества, штрафные санкции, установленные за неисполнение условий договора управления, и проч.

2. Текущим является ремонт общего имущества с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций МКД и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

3. Перечень общего имущества определяется решением общего собрания собственников и является приложением к договору управления.

4. Основанием для определения потребности в текущем ремонте общего имущества, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых (весенних и осенних) общих технических осмотров МКД, проводимых управляющей организацией. Периодичность текущего ремонта принимается в пределах трех-пяти лет в зависимости от материалов основных конструкций, их физического износа и фактических природно-климатических условий.

5. К текущему ремонту относятся, в частности, следующие работы:

5.1. в отношении фундамента:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы;

5.2. в отношении стен и фасадов:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей;
- смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

5.3. в отношении перекрытий:

- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

5.4. в отношении крыши:

- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на техническом этаже через трубы отопления;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя кровли;
- ремонт выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов;

5.5. в отношении оконных и дверных заполнений:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов;

5.6. в отношении межквартирных перегородок:

- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.;

5.7. в отношении лестниц, балконов, крылец (козырьков) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов;
- восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в технические помещения подвала;

5.8. в отношении полов:

- замена и восстановление отдельных участков полов и покрытия полов;

5.9. в отношении внутренней отделки:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, технических помещениях подвалов и технических этажей, технологических помещениях);

5.10. в отношении системы центрального отопления:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции;

5.11. в отношении систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения:

- уплотнение соединений, устранение течей, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;
- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов;
- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры в помещениях, относящихся к общему имуществу;

- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

- замена внутренних пожарных кранов;

- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;

5.12. в отношении системы электроснабжения и электротехнических устройств:

- замена неисправных участков электрической сети;

- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки и пр.);

- замена светильников;

- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовой территории;

- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

5.13. в отношении системы вентиляции:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

5.14. в отношении систем дымоудаления, пожаротушения, домофонизации, лифтов; индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета потребления коммунальных ресурсов, систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием:

- замена и восстановление элементов и частей элементов указанных систем и технических устройств;

5.15. в отношении внешнего благоустройства:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена кустов, посев трав;

- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских площадок, замена урн, установка площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

6. Денежные средства, уплачиваемые собственниками по статье «Текущие ремонт» в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, признаются принадлежащими собственникам помещений в МКД на условиях, аналогичных изложенным в статье 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом указанные средства не являются собственностью (доходом) управляющей организации.

7. Денежные средства подлежат зачислению на расчетный счет управляющей организации. Управляющая организация обеспечивает раздельный учет денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта.

8. По общему правилу денежные средства, поступившие на цели текущего ремонта, расходуются управляющей организацией для оплаты материалов и работ, запланированных для приобретения (выполнения) в текущем году в объемах, определенных решением общего собрания собственников. В случае наличия финансовой экономии по каким-либо из запланированных на текущий год работ, таковая может быть направлена на дополнительное финансирование других запланированных на текущий год работ.

9. При отсутствии решения общего собрания собственников об утверждении плана работ на текущий год управляющая организация вправе расходовать денежные средства, поступившие для финансирования текущего ремонта, на следующие цели:

9.1. для проведения неотложных текущих и обязательных сезонных работ (не учтенных в иных статьях в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества);

9.2. для проведения аварийных, восстановительных работ, а также иных работ в целях предотвращения возможной угрозы жизни или здоровью физических лиц, имуществу граждан и организаций;

9.3. для оборудования дополнительных элементов благоустройства – обустройства клумб, посадки цветов, установки малых архитектурных форм и т.д. – при условии наличия свободных денежных средств и в пределах 20 % от общего объема начислений по статье «Текущий ремонт»;

9.4. для выполнения работ, запланированных управляющей организацией на текущий год, в случае если общее собрание собственников, в повестку дня которого был вынесен вопрос об утверждении плана работ на текущий год, не состоялось по причине отсутствия кворума.

10. Если выполнение внеплановых неотложных работ и услуг по текущему ремонту, указанных в п. 9.1 и 9.2 настоящего Положения, вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, а имеющихся средств, перечисленных на цели текущего ремонта,

недостаточно, то произведенные управляющей организацией расходы из собственных средств должны быть дополнительно компенсированы собственниками (в соответствии с правовой позицией Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10). При этом управляющая организация имеет право выставить в платежных документах (счетах, квитанциях) такие расходы отдельной строкой, распределив их между собственниками пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество, с ограничением не более 10 рублей на 1 кв. м жилого или нежилого помещения в месяц.

11. Общее собрание собственников вправе принимать решения о любых целях расходования средств текущего ремонта.

12. В рамках отчетности о расходовании денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта, управляющая организация ежегодно в срок до 30 июня публикует на своем сайте в сети Интернет www.uk-ap.ru отчет о расходовании средств, поступивших на цели текущего ремонта, в том числе: общий объем начислений по статье «Текущий ремонт», общий объем поступлений по статье «Текущий ремонт» с разбивкой по источникам поступлений, перечень выполненных работ по текущему ремонту и объем израсходованных на эти цели денежных средств.

13. При расторжении договора управления по любым основаниям управляющая организация перечисляет остаток неизрасходованных денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта общего имущества, лицу, указанному в решении общего собрания собственников о расторжении договора управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД по своему выбору. Денежные средства подлежат перечислению в течение 60 банковских дней с момента расторжения договора управления.

14. Настоящее Положение вступает в силу и становится обязательным для всех без исключения собственников помещений в МКД, а также управляющей организации с момента принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении настоящего Положения, но не ранее 01 января 2016 года.