**Комплексный ремонт подъездов в многоквартирных домах**

*Комплексный ремонт подъездов вопросы и ответы:*

**Как именно называется программа?**

«Комплексный ремонт подъездов в многоквартирных домах».

**На какой срок она рассчитана?**

На 6 лет, с 2019-2024 гг.

**В чем суть программы, какие цели?**

Создание благоприятных условий проживания для граждан в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан. На средства из республиканского бюджета - 90 % и средства органов местного самоуправления - 10 % подъезды, которые необходимо ремонтировать, за 6 лет приведут в порядок.

**Кто является куратором программы?**

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан.

**Кто ответственный за процесс реализации программы?**

НОФ «Региональный оператор по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Республики Башкортостан» (далее - Региональный оператор по капремонту).

**Какое количество подъездов в целом нужно отремонтировать?**

В 2019 году планируется комплексно отремонтировать около 4 тысяч подъездов, за ближайшие 6 лет планируется привести в порядок около 26 тыс. подъездов, которые нуждаются в ремонте.

**Кто будет принимать решение, ремонтировать подъезд или нет?**

Адресный перечень МКД, в которых планируется ремонт подъездов, утверждает администрация муниципального образования. В рамках формирования программ капремонта в каждом муниципалитете создана специальная комиссия, которая определяет необходимость и сроки включения домов на капремонт, она же будет рассматривать и формировать список домов для ремонта подъездов.

**Как принять участие в программе? Что должны сделать жители?**

Для участия в программе жителям необходимо провести общее собрание собственников и принять решение об участии в программе ([форма протокола общего собрания собственников жилья](https://house.bashkortostan.ru/upload/uf/9fc/Primernaya_forma_protokola.docx)). Далее необходимо направить указанное решение в администрацию своего муниципального образования.

По 2019 году собрания в домах уже проведены. Управляющие организации совместно с представителями муниципалитетов и с жителями, на этих собраниях приняли решение о проведении ремонта, определили уполномоченное лицо, рассмотрели дефектную ведомость и выбрали цвет окраски стен подъезда. Учитывая, что нуждаются в ремонте 26 тысяч подъездов, а в этом году ремонтируются только 4 тысяч, понятно, что все МКД, в которых планируется выполнить ремонт подъездов, не вошли в 2019 год. Все дома, где провели собрания и жители приняли решения об участии в программе, но не вошли в программу этого года будут рассмотрены в планах на 2020 и последующие годы, либо, если образуется достаточная экономия по этому году, какая-то часть таких домов может быть отремонтирована уже в этом году.

**Какие населенные пункты включены?**

Во всех муниципальных образованиях республики определены населенные пункты, в которых имеются многоквартирные дома и которые могут быть отремонтированы в этом году в пределах выделенного финансирования.

**Какие именно типы домов включены в программу?**

2-х, 5-ти и 9-ти этажные дома, как самые распространенные типовые дома. Все остальные типы домов по этажности будут включены в программу ремонта на 2020 и последующие годы.

**Какое количество подъездов включено в программу на 2019 год, на 2020 год и далее?**

Ежегодно планируется ремонтировать около 4 тыс. подъездов.

**Где можно посмотреть список подъездов, включенных в программу на 2019 и дальнейшие годы?**

Адресный перечень многоквартирных домов, вошедших в программу комплексного ремонта подъездов в 2019 году можно посмотреть по следующей [ссылке](https://house.bashkortostan.ru/upload/uf/0c8/Adresnyy-perechen-_2_.xlsx).

Также адресный перечень опубликован на сайтах муниципальных образований Республики Башкортостан. Списки на 2020 год должны быть сформированы и определены осенью этого года.

**Чтобы рассчитывать на включение в программу на 2020 и следующие годы, до какого месяца нужно провести собрание?**

Ежегодно (до июля) муниципалитетом должны быть сформированы предварительные списки на следующий год, которые будут утверждены после проведения собраний. Собрания должны быть проведены на местах до 1 июля, или же, если имеются решения (протоколы) жителей, которые не вошли в программу 2019 года, они учитываются в планах на следующий год.

**Какие критерии для отбора подъездов?**

В этом году и в последующие годы на основании данных управляющих организаций, что подъезды не ремонтировались более 5 лет и их техническое состояние.

**Что входит в перечень ремонта подъездов?**

При ремонте подъездов при необходимости могут выполняться следующие виды работ:

• ремонт входных групп: ремонт козырька, где имеется; ремонт ступеней, крыльца; устройство водоотлива на козырьке; установка под козырьком антивандальных энергосберегающих светильников, замена входных деревянных дверей на металлические для 2-х, 3-х этажных домов; ремонт фасада на площади входной группы.

• ремонт внутри подъезда: замена тамбурной деревянной двери; замена оконных деревянных блоков на ПВХ; ремонт откосов оконных; устройство отливов оконных; ремонт полов с восстановлением плиточного покрытия полов 1-ого этажа; ремонт металлических лестничных решеток и перил, ремонт лифтового обрамления; штукатурно-малярные работы (стен, потолков,торцов лестничных маршей, мусоропроводов, радиаторов, поручней, ограждений, газовых труб, щитков электрических).

• электромонтажные работы: замена ящиков слаботочных устройств 2-х, 3-х, 4-х этажных домах; укладка электрических линий в пластиковые короба, слаботочные линии будут приводиться в порядок совместно интернет-провайдерами; замена выключателей, замена светильников на энергосберегающие, с датчиками движения.

• замена почтовых ящиков.

**Какие работы будут проведены в каждом отдельно взятом подъезде? Кто принимает решение?**

Решение о видах работ (из утвержденного перечня), которые необходимо провести, принимается на общем собрании собственников помещений МКД. Работы проводятся в рамках утвержденного перечня работ по ремонту подъездов по данной программе.

**Кто определяет стоимость ремонтных работ в подъезде?**

Фактическая стоимость ремонта подъездов будет определяться на основании обследования, дефектной ведомости и составленных на основании этого смет по конкретному дому. Она не может быть выше предельной стоимости, установленной для подъездов, установленной для домов различной этажности: подъезд 2-этажного дома -129,49 тыс. руб., 5-этажного дома – 320,14 тыс.руб., 9-этажного дома – 731.8 тыс. руб.

**Кто финансирует реализацию программы? Каковы пропорции финансирования?**

На ремонт подъездов будут направлены бюджетные средства. При этом жители также могут принимать финансовое участие в ремонте подъездов, если они хотят расширить установленный перечень работ, который будет выполнять Региональный оператор по капремонту. До всех муниципалитетов доведены объемы финансирования и количество подъездов, которые можно выполнить в каждом муниципалитете (исходя из предельной стоимости ремонта одного подъезда в зависимости от этажности дома).

Решение об участии в программе принимается на общем собрании жителей, где до них доводятся виды работ, которые можно выполнить, выбираются виды необходимых работ и цвет покраски подъезда. Если жители принимают решение расширить этот перечень, после собрания определяется стоимость этих работ, возможные источники финансирования этих работ и выносится снова на рассмотрение общего собрания.

**Должны ли жители оплачивать работы?**

Жители могут принимать финансовое участие в ремонте подъездов. Оплачивать обязательный перечень работ они не должны (финансирование из бюджета РБ и муниципалитета), но могут профинансировать дополнительные виды работ по решению собрания (ответы на 19-й вопрос).

**Дополнительные виды работ это, например, что?**

То, что по мнению жителей можно выполнить при ремонте подъездов, но этого нет в основном перечне, например, некоторые жители обращались по поводу установки видеокамер на посадочных площадках лифтов, или установке не просто домофона, а видеодомофона. Операторы связи, интернет провайдеры готовы выполнить эту работу, главное синхронизировать эту работу с работами по ремонту лестничных клеток.

**Что нужно сделать жителям дома, чтобы включить дополнительные работы - каков порядок? Должны ли эти дополнительные работы быть выполнены по всему дому или можно сделать в отдельном подъезде?**

Для того чтобы включить дополнительные работы необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, на котором принять решение о необходимости выполнения этих работ и источнике финансирования. Порядок прописан в ЖК РФ.

**В многоэтажных домах есть так называемые «предбанники» или «тамбур», где люди оставляют обувь, какие-то вещи. Эти площади будут ремонтировать? Будут ли заменять двери в них?**

Если будет обеспечен доступ в эти отсеки и ничто не будет мешать производству работ, в них ремонт также будет выполнен. Двери менять не будут, только покрасят. Если нет доступа, то, конечно, покрасят только со стороны лестничных клеток, чтобы на лестничной площадке все было в одной цветовой гамме.

**В перечне работ есть «видеонаблюдение». Означает ли это установку видеокамер с выводом на мониторы в каждую квартиру.**

Вопрос рассматривался ранее (ответы на 19-й вопрос). Видеонаблюдение устанавливаться в рамках этой программы не предусмотрено, возможно, как дополнительный вид работ по желанию жителей и за счет дополнительного финансирования жителями. Обслуживание будет осуществлять специализированная организация по договору с управляющей компанией, за счет средств жителей. Обычно доступ к изображению с камер осуществляется через эту специализированную организацию.

**Что будут ремонтировать в общежитиях?**

В бывших общежитиях будут ремонтироваться только лестничные клетки, так же как и в обычных многоквартирных домах.

**Если исключаются некоторые виды работ стандарта, могут ли жители подъезда использовать сэкономленные средства на другие виды работ в этом же подъезде или доме?**

Нет. Сэкономленные средства направляются на другие дома в этом же муниципалитете (если их достаточно для ремонта подъездов одного дома).

**Есть ограничения?**

Только в объемах финансирования и в лимите количества подъездов.

**Могут ли жители повлиять на дизайн ремонта, выбор материалов? Как это можно сделать?**

Жители на общем собрании утверждают перечень необходимых работ по ремонту подъездов (из утвержденного перечня) и цвет окраски стен подъезда.

**Кто отвечает за качество работ?**

Подрядная организация должна обеспечить качество применяемых материалов и выполнения работ.

Заказчик работ – Регоператор по капремонту, в договорах с подрядными организациями предусматривает ответственность подрядных организаций (не менее 3-х лет) за качество выполняемых работ. Технический контроль за качеством работ осуществляет технадзор Регоператора по капремонту, общественный контроль жители дома. Учитывая, что эти дома им после ремонта содержать контроль за качеством ведут Управляющие организации. На каждом доме перед началом работ будет размещен информационный щит с указанием телефонов: подрядчика, Регоператора по капремонту по которым с замечаниями по качеству ремонта может обратиться любой житель.

**Могут ли жители контролировать качество работ? Каким образом?**

На общем собрании жители выбирают уполномоченного представителя собственников помещений для осуществления контроля проведения работ и их приёмки в рамках перечня утвержденных работ по программе ремонта подъездов.

**Сколько действует гарантия на ремонт?**

Не менее трех лет. Это установленный гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии, потом истекает срок исковой давности. Если ремонт сделан некачественно, в течение трех лет это проявится, если подъезд повредили в результате действий вандалов, Регоператор за эти нарушения не отвечает. Вопросы качества ремонта определяет комиссия, которую создает муниципалитет в составе: представителя муниципалитета, Регоператора, управляющей компании, общественной организации (например Центра общественного контроля в сфере ЖКХ) и представителя жителей. По фактам вандализма принимаются меры управляющими компаниями и органами внутренних дел по их обращению.

**Куда обращаться в случае возникновения вопросов?**

По видам работ: к заказчику работ - Регоператору по капремонту необходимо обращаться по срокам и качеству ремонта (телефоны будут на табличках на домах). В администрацию муниципальных образований по вопросам включения дома в программу, в МЖКХ РБ по спорным вопросам. Телефон «горячей линии» Регоператора 216-49-11. С начала производства работ в МЖКХ будет отвечать на звонки отдел жилищного хозяйства и охраны труда 218-00-25.

**Куда обращаться в случае выявленных проблем?**

Ответ в п.32. К Регоператору по капремонту, как к заказчику работ нужно обращаться по всем вопросам проведения ремонта: срокам, качеству выполняемых или выполненных ремонтных работ, с жалобами на подрядчика, возникновению конфликтных ситуаций с подрядной организацией. В администрацию города или района по качеству работ, если не реагирует Регоператор. В МЖКХ РБ по всем возникающим конфликтным вопросам ремонта подъездов. С начала производства работ телефон отдела 218-00-25.

**Через сколько подъезд может претендовать на повторный ремонт?**

Согласно законодательству, ремонт выполняется за счет средств жителей через 5 лет по мере необходимости.

**Если одни из подъездов отремонтировали, предположим, в 2018 году, а остальные - нет, как быть? При этом не отремонтированные подъезды, предположим, старые, их нужно ремонтировать.**

Дом включается в ремонт.

**Если УК отремонтировала подъезды в доме в 2018 году по статье содержание, однако этот ремонт не вписывается в новые стандарты (остались старые окна, провода не убраны в короба и т.д.)**

Управляющая компания совместно с жителями могут принять на общем собрании решение о выполнении не выполненных ранее работ, за счет средств содержания или же вернуться к этой теме по истечении пяти лет.

**Как состыковывается программа ремонта подъездов с программой капитального ремонта? Ведь возможен вариант, что сегодня там сделают красиво, а завтра придут все ломать – менять проводку и трубы.**

Так как все эти ремонты делает Регоператор по капремонту, он обеспечит синхронизацию сроков различных видов ремонта.

**Как будет работать программа в домах, которые без пяти минут аварийные?**

Сегодня нет такого понятия как «без пяти минут аварийный дом», дом может быть признан пригодны или не пригодным для проживания. Но его могут не признать непригодным для проживания еще пять- десять лет. Законных оснований для не включения таких домов в ремонт подъездов - нет