Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Кафедра ЭПС

Реферат

по дисциплине «Организация предпринимательской деятельности»

на тему: «Капитальный ремонт в строительстве»

Выполнил: ст.гр. 11-303

Аскаров А. Ф.

Проверил: Мустафина Л.Р.

Казань 2010г.

Оглавление

[Введение 4](#_Toc258836182)

[1. Понятие капитального ремонта 5](#_Toc258836183)

2. [Ответственность за проведение капитального ремонта и обязанность по несению расходов на капитальный ремонт 6](#_Toc258836184)

3. [Источники финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов 9](#_Toc258836185)

4. [Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и обеспечивает его проведение 13](#_Toc258836186)

5. [Порядок финансирования капитального ремонта 15](#_Toc258836187)

6. [Капремонт в Казани 20](#_Toc258836188)

7. [Перечень подлежащих капитальному ремонту многоквартирных домов 20](#_Toc258836189)

[Заключение 24](#_Toc258836190)

[Список используемой литературы 25](#_Toc258836191)

Введение

В последнее время проблема капитального ремонта многоквартирных домов стала чуть ли не самой популярной темой из всех, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством. Типичный ответ на вопрос: в чем проблема капитального ремонта? - отсутствие необходимых средств в местных бюджетах. «Дайте нам деньги, и никакой проблемы не будет» - можно услышать из уст мэров и губернаторов. Действительно ли проблема в деньгах, вернее, в их отсутствии?

На мой взгляд, плохое и продолжающееся ухудшение технического состояния многоквартирных домов, неудовлетворительный объем капитального ремонта и практически полное отсутствие внедрения энергосберегающих технологий при проведении капитального ремонта - это прежде всего результат несовершенства законодательства, а также «советских» подходов к решению проблемы на всех уровнях общества: от государственных чиновников и депутатов Государственной Думы до мэров городов и собственников квартир.

1. Понятие капитального ремонта

Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

Капитальный ремонт — замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. про ведение модернизации дома. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ дома. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный:

а) комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов, инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

б) выборочный капитальный ремонт — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

2. Ответственность за проведение капитального ремонта и обязанность по несению расходов на капитальный ремонт

По экспертным оценкам и пилотным проектам затраты на комплексный капитальный ремонт/модернизацию многоквартирного дома могут составлять от 5 до 9 тыс. рублей в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в доме. Учитывая площадь многоквартирных домов, нуждающихся в модернизации, можно оценить общую потребность в финансовых ресурсах на эти цели приблизительно в 5000-9000 млрд. руб.

Кто должен инвестировать эти средства в многоквартирные дома?

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации ответственность за состояние многоквартирных домов лежит на собственниках жилых и нежилых помещений в таких домах:

собственники помещений несут бремя содержания принадлежащих им помещений и общего имущества в многоквартирном доме (статьи 30 и 158 ЖК РФ);

плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ);

плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества (ст. 154 ЖК РФ);

обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158 ЖК РФ).

Таким образом, если исходить из Жилищного кодекса, ответственность, обязанность и финансовое бремя по капитальному ремонту многоквартирного дома лежат на собственниках помещений в этом доме. При этом органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов в целях создания условий для управления многоквартирными домами (ст.165 ЖК РФ).

Принято считать, что положения Жилищного кодекса вступают в противоречие с законом о приватизации, статья 16 которого установила, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Между тем, эта статья закона о приватизации относится только к случаю, когда на момент приватизации жилого помещения многоквартирный дом требовал капитального ремонта, поэтому обязанность производить капитальный ремонт возникает только в отношении того конкретного наймодателя, который приватизировал помещение в таком доме. Таким образом, строго следуя букве закона, при приватизации жилого помещения орган местного самоуправления (или другой собственник приватизируемого жилого помещения) должен был определить, нуждается ли в данный момент многоквартирный дом, в котором находится данная конкретная квартира, в капитальном ремонте, а затем зафиксировать в договоре приватизации факт возникновения или отсутствия обязательств по проведению капитального ремонта, причем в доле, относящейся к данной конкретной квартире. В первые годы приватизации значительная часть многоквартирных домов еще не нуждалась в капитальном ремонте, поэтому и обязательства бывшего наймодателя перед существенной частью новых собственников не должны были возникать. Но никакого указания на обязательства по капитальному ремонту (или их отсутствие) в договорах приватизации не делалось, а процесс приватизации в России растянулся на долгие годы, за которые чуть ли не каждый многоквартирный дом стал нуждаться в ремонте. Все это привело к расширительной трактовке статьи 16 закона о приватизации как обязанности органа местного самоуправления отремонтировать все многоквартирные дома на территории муниципального образования.

Изменение отношения как населения, так и представителей органов власти и органов местного самоуправления к вопросу ответственности за проведение капитального ремонта многоквартирных домов весьма актуальная и непростая задача. Новый подход, установленный Жилищным кодексом, заключается в том, что все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут ответственность за обеспечение его надлежащего состояния и участвуют в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Органы местного самоуправления:

участвуют в финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям в данном доме (пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности);

исполняют обязанность по проведению (финансированию) капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в доле, относящейся к помещению, ранее находившемуся в муниципальной собственности, если возникновение этой обязанности в отношении бывшего наймодателя установлено (договором о приватизации или решением суда);

проводят (финансируют) капитальный ремонт помещений и другого недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности;

Предоставление средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, которое не связано с выполнением органами местного самоуправления перечисленных выше обязанностей, является оказанием бюджетной помощи и должно осуществляться в рамках специальных муниципальных программ. Согласно законодательству бюджетные средства должны предоставляться управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам в виде субсидии в соответствии с порядком, установленным муниципальным правом актом (статья 165 ЖК РФ, статья 78 Бюджетного кодекса РФ).

3. Источники финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

Финансовые ресурсы, которые могут быть использованы собственниками помещений для капитального ремонта/модернизации общего имущества в многоквартирном доме, включают:

средства, ежемесячно вносимые собственниками помещений в составе платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме (в размере установленной общим собранием платы на капитальный ремонт);

целевые взносы собственников помещений для выполнения какого-то конкретного ремонта.

Поскольку на протяжении почти двух десятков лет в капитальный ремонт, а тем более в модернизацию многоквартирных домов не вкладывались практически никакие средства (муниципалитеты не делали это потому, что не было денег на эти цели в местных бюджетах, а собственники помещений – потому, что не считали это своей обязанностью) проблема капитального ремонта многоквартирных домов достигла уровня, при котором возложить ее решение целиком на собственников помещений в настоящее время не возможно ни с политической, ни с социальной точки зрения. Поэтому еще одним финансовым источником для проведения капитального ремонта остаются бюджетные средства, которые должны предоставляться в рамках различных целевых программ с использованием новых механизмов их расходования.

В чем же заключаются эти новые подходы к использованию бюджетных средств для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов? В обобщенном виде это можно сформулировать следующим образом:

1) органы местного самоуправления не должны подменять собой собственников помещений в принятии решений о проведения капитального ремонта, напротив, механизм предоставления бюджетных средств должен стимулировать собственников жилья на принятие самостоятельные решения о проведении ремонта;

2) бюджетные средства должны предоставляться только на условии софинансирования расходов на капитальный ремонт со стороны собственников помещений;

3) бюджетные средства должны предоставляться на основе заявительного порядка (заявитель – товарищество собственников жилья или управляющая домом организация должны действовать в соответствии с решением общего собрания в рамках предоставленных полномочий);

4) предоставление бюджетных средств должно стимулировать не просто капитальный ремонт, а модернизацию, направленную на ресурсосбережение в многоквартирных домах;

5) в случае ограниченности бюджетных средств их предоставление должно осуществляться на конкурентной основе с использованием заранее объявленных критериев отбора получателей бюджетной помощи.

Первым шагом к разработке и использованию нового механизма предоставления бюджетных средств на проведение капитального ремонта можно считать принятие Федерального закона № 185-ФЗ и создание государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), призванного оказать финансовую поддержку субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, которые затем в рамках адресных муниципальных (и региональных) программ могут предоставлять субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов товариществам собственников жилья (и другим объединениям собственников помещений в многоквартирных домах) и выбранным собственниками управляющим организациям.

Необходимо подчеркнуть, что за счет средств Фонда, обязательного долевого финансирования из бюджетов субъектов Российской Федерации (и/или муниципальных образований) полностью решить проблему не удастся, поэтому, как показывает опыт других стран с переходной экономикой, необходимо обеспечить привлечение к финансированию капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов четвертый финансовый источник – кредиты коммерческих банков.

Проблемы привлечения кредитных ресурсов для ремонтов и модернизации многоквартирных домов заключаются в следующем:

у товарищества собственников жилья нет своего имущества, которое можно было бы использовать в качестве гарантии возврата кредита, а собственники квартир не хотят закладывать свои квартиры в обеспечение кредита товарищества или давать поручительства за других собственников помещений, поэтому необходимы меры, обеспечивающие доступность кредитов для собственников квартир (через ТСЖ или управляющие организации) и снижающие риски банков.

товарищество собственников жилья с точки зрения банков не является надежным заемщиком, так как согласно российскому законодательству оно может (и должно) быть ликвидировано, если в результате выхода из товарищества части собственников помещений количество голосов, принадлежащих членам товарищества, становится менее пятидесяти процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющие организации в глазах банков в этом смысле имеют определенные преимущества, хотя способ управления многоквартирным домом решением общего собрания собственников помещений может быть изменен в любое время, а договор управления, заключенный с управляющей организацией, может быть расторгнут (или не продлен на новый срок);

кредит – это дорогие деньги, поэтому необходимы меры, удешевляющие кредиты для собственников жилья, чтобы повысить их привлекательность в сравнении с длительным накоплением средств на крупные ремонты.

Если оставить в стороне несовершенство российского законодательства о товариществах собственников жилья, то решающими факторами для привлечения кредитных ресурсов в сферу капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов являются, с одной стороны, обеспечение более дешевых кредитов для собственников жилья и их товариществ (например, через субсидирование процентных ставок) и, с другой стороны, снижение рисков коммерческих банков (например, путем предоставления гарантий по кредитам товариществ собственников жилья и управляющих организаций). И тот, и другой механизм обеспечения доступности кредитных средств для товариществ собственников жилья во многом создается государством. В России пока о необходимость разработки подобных мер поддержки только обсуждается.

3. Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и обеспечивает его проведение

Согласно Жилищному кодексу:

принятие решения о ремонте общего имущества, реконструкции многоквартирного дома является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (статья 44 ЖК РФ) вне зависимости от способа управления данным домом;

решение о ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (статья 46 ЖК РФ);

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложения управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений (статья 158 ЖК РФ).

Реализация принятого собственниками решения о проведении капитального ремонта является задачей лица/лиц или организации, управляющей многоквартирным домом.

В связи с тем, что процесс реального вовлечения собственников жилья в управление общим имуществом в многоквартирном доме фактически только начался, до последнего времени ситуация с проведением капитального ремонта складывалась следующим образом:

решение о капитальном ремонте продолжали принимать органы местного самоуправления по предложениям, главным образом, муниципальных управляющих организаций, утверждая титульные списки многоквартирных домов для капитального ремонта (исходя из технического состояния домов и возможностей местного бюджета);

размер платы за капитальный ремонт или вообще не устанавливался (потому что согласно ЖК РФ ее должны установить сами собственники помещений каждого отдельного дома на общем собрании, а эти собрания не проводятся), или устанавливался решением органов местного самоуправления как некий усредненный «общегородской тариф». В первом случае все расходы по капитальному ремонту целиком ложились на местный бюджет. Во втором случае деньги собственников разных домов через единый расчетно-кассовый центр собирались в некий «городской фонд», из которого осуществлялось финансирование капитального ремонта домов согласно утвержденному титульному списку, то есть собственники оплачивали ремонт чужого имущества. Если средства собственников попадают на счета управляющих организаций и не расходуются в течение года (потому что ремонт не планировался), они становятся прибылью этих организаций;

подрядные организации для выполнения работ по капитальному ремонту выбирались уполномоченной администрацией города структурой, что не способствовало развитию рынка жилищных услуг, а собственники не могли контролировать ни объем, ни качество работ.

Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» определил ключевые моменты нового порядка предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, соответствующий нормам Жилищного кодекса:

решение об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (общим собранием членов товарищества собственников жилья), которое также утверждает смету расходов на капитальный ремонт;

общее собрание собственников помещений (общее собрание членов товарищества собственников жилья) принимает решение о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений (средств товарищества собственников жилья) – не менее 5 % от предоставляемых средств;

получателями бюджетных средств являются товарищества собственников жилья (жилищные, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы) и управляющие организации, выбранные собственниками помещений, которые затем самостоятельно привлекают подрядные организации для проведения капитального ремонта.

Реализация Федерального закона № 185-ФЗ может реально содействовать запуску нового механизма финансирования капитального ремонта, при котором активная роль в организации капитального ремонта будет принадлежать собственникам помещений и уполномоченным ими организациям, а прямое вложение бюджетных средств уступит место мерам поддержки собственников жилья.

5. Порядок финансирования капитального ремонта

Для составления программы ремонтов многоквартирного дома, рассчитанной на несколько лет, существенное значение имеет не только учет необходимости и важности отдельных видов ремонтов, но и принятие финансовых решений на основе оценки экономической эффективности инвестируемых средств (по принципу окупаемости затрат, например, за счет экономии средств на текущее обслуживание многоквартирного дома и устранение аварийных ситуаций, а также за счет снижения потребления коммунальных ресурсов) и эффективности способов финансирования ремонтов.

До недавнего времени, пока капитальный ремонт многоквартирных домов проводился по решению органов местной власти за счет бюджета и, частично, средств, получаемых от населения путем включения в плату за жилое помещение и коммунальные услуги платы на капитальный ремонт, механизм финансирования капитального ремонта соответствовал русской поговорке «с миру по нитке – бедному рубашка». То есть, средства, получаемые от собственников помещений во всех многоквартирных домах в муниципальном образовании, расходовались на ремонт ограниченного числа многоквартирных домов, включенных решением органов местного самоуправления в «титульный список» капитального ремонта. Эту же практику продолжают использовать управляющие организации, получившие от муниципалитетов в управление многоквартирные дома. Такой порядок финансирования, когда средства собственников помещений одного дома расходуются на ремонт другого дома, являющегося имуществом других собственников, противоречит основному принципу законодательства: «собственник имущества содержит его за свой счет».

Организация, управляющая многоквартирным домом, должна обосновать и предложить собственникам наиболее экономически оправданный порядок (механизм) финансирования программы ремонтов или каждого из ее отдельных мероприятий. К механизмам финансирования, которые могут быть выбраны собственниками, относятся следующие.

1. Накопление средств, вносимых ежемесячно собственниками помещений в качестве платы на капитальный ремонт до тех пор, пока сумма накопленных средств не будет достаточной для его финансирования. Длительность накопления средств зависит от требуемой суммы и финансовых возможностей собственников в отношении размеров ежемесячных платежей.

2. Установление целевого сбора для проведения ремонта. Этот способ может использоваться в сочетании с накоплением средств за счет ежемесячных взносов/платежей.

3. Взятие кредита в банке для выполнения капитального ремонта с последующим возвратом кредита за счет ежемесячно вносимой платы за капитальный ремонт. Необходимо отметить, что для получения кредита обычно заявитель должен располагать собственными средствами в размере 10-30 % стоимости капитального ремонта, которые должны быть предварительно накоплены или собраны путем целевого сбора.

4. Сочетание накопления средств с кредитом и, если возможно, с получением средств из других источников (например, бюджетных средств поддержки собственников жилья).

Сочетание возможных источников финансирования капитального ремонта многоквартирного дома схематически представлено на рисунках 1 и 2.

Использование для финансирования капитального ремонта средств собственников помещений (ежемесячной платы и разовых целевых сборов) не обременяет финансирование ремонтов дополнительными затратами (например, выплатой процентов по кредиту). Но накопление средств собственников в фонде ремонта (на банковском счете товарищества собственников жилья) может быть экономически оправдано, скорее, для выполнения текущих ремонтов и поэтапного (в течение ряда лет) проведения средних по размерам финансирования работ по капитальному ремонту. То есть процесс обновления дома займет длительное время, в течение которого собственники почти постоянно будут жить в условиях строительной площадки. Провести же единовременно комплексный капитальный ремонт только за счет собственных накоплений собственники вряд ли сумеют – либо копить придется слишком долго, либо ежемесячные взносы будут очень большими. Длительное накопление средств на проведение крупного ремонта/модернизации приводит к их «замораживанию» и обесцениванию за счет инфляции, а также увеличению расходов на ремонт за счет опережающего инфляцию роста цен на строительно-ремонтные работы. Решение о долгосрочных сбережениях имеет значительные риски, связанные как с оценкой изменения уровня инфляции, так и политики банков в области изменения процентных ставок по сберегательным вкладам. Необходимо принимать во внимание также и то, что в период накопления средств на капитальный ремонт дом будет продолжать ветшать, затраты на его текущее техническое обслуживание и устранение аварий будут увеличиваться из-за возрастающего износа инженерных коммуникаций и оборудования, а собственники будут продолжать жить в плохих условиях.

Необходимо отметить, что способ накопления средств на капитальный ремонт может быть использован, главным образом, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, поскольку в соответствии с законодательством, товарищество по решению общего собрания его членов может создать фонд будущих ремонтов, а средства, аккумулируемые товариществом на будущие ремонты не облагаются налогом на прибыль.

Способ накопления средств может использоваться очень ограниченно, если в многоквартирном доме не создано товарищество, а для управления им выбрана управляющая организация, поскольку плата по договору управления – это возмещение расходов на содержание и ремонт дома, понесенных управляющей организацией, а средства, поступившие на счет управляющей организации и не израсходованные на конец финансового года, будут считаться прибылью управляющей организации и облагаться налогом. Поэтому «накопление» может заключаться только в аккумулировании платы на ремонт, вносимой авансом в течение нескольких месяцев до начала ремонта, запланированного в текущем году.

Возможность обеспечения финансирования крупных ремонтов за счет целевых сборов целиком зависит от финансовых возможностей и желания собственников принять такое решение. Зарубежные специалисты по управлению жильем считают, что, прежде чем начинать обсуждать с отдельными собственниками такой способ финансирования ремонтов, рекомендуется оценить доходы собственников, определить структуру домашних хозяйств в доме по размерам доходов, рассчитать затраты на ремонт для отдельных собственников (пропорционально их доле в праве общей долевой собственности) и оценить их приемлемость для отдельных доходных групп домашних хозяйств.

Рисунок 1. Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в котором создано ТСЖ

Рисунок 2. Финансирование капитального ремонта при управлении многоквартирным домом управляющей организацией

6. Капремонт в Казани начнется в 160 жилых домах

|  |  |
| --- | --- |
| Сегодня Мэр города Ильсур Метшин провел совещание, посвященное программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов в 2010 году. | Сегодня Мэр города Ильсур Метшин провел совещание, посвященное программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов в 2010 году. В настоящее время достигнута договоренность о выделении Казани первого транша в размере 1,5 миллиарда рублей из Фонда содействия реформированию ЖКХ на капремонт домов. Эта сумма образуется из платежей населения, а также средств, выделяемых из муниципального, регионального и федерального бюджета. Комитетом ЖКХ составлена предварительная программа, в которую включены 160 многоквартирных домов, где уже через несколько недель начнется капремонт. Однако до этого программа быть проверена в республиканских ведомствах и утверждена Кабмином РТ. Если начало капремонта домов в этом году также будет оценено положительно, то столица сможет рассчитывать на получение второго транша. В этом случае в программу капремонта будут включены еще несколько десятков домов. В ходе совещания Ильсур Метшин обсудил с руководителем Исполкома и главами районов перечень домов, вошедших в предварительную программу. Мэр особо акцентировал внимание на выборе подрядчиков, хорошо зарекомендовавших себя в прошлом году. Несколько новых подрядчиков, пожелавших принять участие в программе-2010, пройдут тщательную проверку. "В прошлом году мы провели капремонт на сумму свыше 3 млрд.рублей. Тогда для ее реализации отобрали 67 подрядных организаций. В целом они с поставленной задачей справились неплохо, хотя порой возникали вопросы. В этом году объемы в 2 раза меньше, а, значит, возросла конкуренция, и у нас появилась возможность выбрать самых лучших. Тех, кто впервые пожелал включиться в программу, мы будем проверять: изучать персонал, оценивать его квалификацию, смотреть на наличие материально-технической базы", - пояснил председатель Комитета ЖКХ Алексей Фролов. |

7. Перечень подлежащих капитальному ремонту многоквартирных домов

Перечень подлежащих капитальному ремонту многоквартирных домов, включенных в утвержденные органами местного самоуправления муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Площадь | Год | Итого, руб. |
| Г. Казань |
| г. Казань, Авиастроительный |
| 212 | ул. Академика Павлова, д. 21 | 6 530,80  | 1985 | 1227 778,15  |
| 213 | ул. Академика Павлова, д. 23 | 11 512,10  | 1984 | 6138 890,73  |
| 214 | ул. Академика Павлова, д. 23А | 11 583,30  | 1985 | 6138 890,73  |
| 215 | ул. Академика Павлова, д. 25 | 9 505,10  | 1985 | 4911 112,58  |
| 216 | ул. Дементьева, д. 28, корп. 1 | 5 698,00  | 1979 | 2757 314,93  |
| 217 | ул. Дементьева, д. 28, корп. 2 | 5 667,20  | 1979 | 2757 314,92  |
| 218 | ул. Кутузова, д. 10А | 4 145,90  | 1985 | 2455 556,29  |
| 219 | ул. Олега Кошевого, д. 12 | 3 480,10  | 1962 | 12253 839,43  |
| 220 | ул. Олега Кошевого, д. 14 | 2 744,60  | 1962 | 9722 885,68  |
| 221 | ул. Олега Кошевого, д. 14А | 2 776,30  | 1963 | 9759 995,44  |
| 222 | ул. Олега Кошевого, д. 16 | 3 381,80  | 1962 | 11659 135,24  |
| 223 | ул. Олега Кошевого, д. 16А | 2 792,30  | 1963 | 9721 602,35  |
| 224 | ул. Олега Кошевого, д. 4 | 3 395,80  | 1959 | 13035 486,54  |
| 225 | ул. Олега Кошевого, д. 8 | 3 357,40  | 1961 | 12576 887,76  |
| 226 | ул. Побежимова, д. 46 | 15 146,60  | 1983 | 5514 629,85  |
| 227 | ул. Тимирязева, д. 4 | 5 244,18  | 1941 | 15959 959,38  |
| Итого по району |   | 96 961,48  |   | 126591 280,00  |
| г. Казань, Вахитовский |   |   |   |
| 228 | ул. Амирхана Еники, д. 2/53 | 8 861,20  | 1980 | 18674 203,60  |
| 229 | ул. Большая Красная, д. 32/15, л.1 | 1 556,50  | 1959 | 8436 514,32  |
| 230 | ул. Большая Красная, д. 36А | 1 707,80  | 1958 | 7447 349,52  |
| 231 | ул. Большая Красная, д. 65 | 2 955,10  | 1975 | 9472 766,32  |
| 232 | ул. Бурхана Шахиди, д. 1/15А | 4 168,80  | 1980 | 14203 529,10  |
| 233 | ул. Вишневского, д. 49А | 6 754,11  | 1979 | 4143 697,86  |
| 234 | ул. Вишневского, д. 49, л.1 | 6 301,01  | 1980 | 4143 697,86  |
| 235 | ул. Вишневского, д. 55 | 6 603,50  | 1983 | 3452 666,92  |
| 236 | ул. Галактионова, д. 3А | 1 971,80  | 1960 | 8697 811,52  |
| 237 | ул. Жуковского, д. 28А | 4 260,30  | 1938 | 16623 731,91  |
| 238 | ул. Карла Маркса, д. 54А | 2 538,40  | 1933 | 9873 656,00  |
| 239 | ул. Карла Маркса, д. 54Б | 2 600,20  | 1933 | 9769 656,00  |
| 240 | ул. Карла Маркса, д. 59А | 2 204,50  | 1935 | 9184 575,92  |
| 241 | ул. Карла Маркса, д. 59Б | 2 000,60  | 1935 | 10305 311,12  |
| 242 | ул. Маленькая, д. 5 | 4 026,30  | 1957 | 10008 890,32  |
| 243 | ул. Портовая, д. 21А | 5 477,97  | 1975 | 1583 232,62  |
| 244 | ул. Рабочей молодежи, д. 9 | 4 740,40  | 1981 | 14071 559,62  |
| 245 | ул. Татарстан, д. 52 | 22 289,60  | 1974 | 23768 114,68  |
| 246 | ул. Толстого, д.14А | 1 819,86  | 1937 | 8144 912,31  |
| 247 | ул. Чехова, д. 36 | 3 962,00  | 1970 | 17634 692,48  |
| Итого по району |   | 96 799,95  |   | 209640 570,00  |
| г. Казань, Кировский |   |   |   |
| 248 | ул. Батыршина, д. 28 | 3 883,00  | 1974 | 1509 200,50  |
| 249 | ул. Батыршина, д. 30 | 2 830,00  | 1974 | 689 029,15  |
| 250 | ул. Батыршина, д. 32 | 2 392,20  | 1974 | 1418 624,48  |
| 251 | ул. Болотникова, д. 7 | 5 180,20  | 1971 | 13953 308,98  |
| 252 | ул. Большая, д. 2 | 5 397,60  | 1984 | 6188 448,57  |
| 253 | ул. Водников, д. 56 | 6 175,40  | 1982 | 10046 257,70  |
| 254 | ул. Горсоветская, д. 17, корп. 3 | 4 721,10  | 1985 | 3289 163,28  |
| 255 | ул. Ильича, д. 19, корп. 3 | 10 899,30  | 1982 | 1418 624,48  |
| 256 | ул. Краснококшайская, д. 158 | 3 785,20  | 1968 | 11723 229,09  |
| 257 | ул. Лейтенанта Красикова, д. 1 | 1 733,50  | 1962 | 6023 957,73  |
| 258 | ул. Лукницкого, д. 6 | 3 329,50  | 1963 | 11078 771,72  |
| 259 | ул. Николая Столярова, д. 32 | 2 113,70  | 1960 | 6490 087,65  |
| 260 | ул. Революционная, д. 41 | 4 189,70  | 1984 | 3541 186,42  |
| 261 | ул. Слободская, д. 23 | 1 923,70  | 1961 | 6324 500,87  |
| 262 | ул. Фрунзе, д. 1 | 7 149,20  | 1979 | 16816 428,01  |
| 263 | ул. Шоссейная, д. 1 | 6 556,90  | 1972 | 13101 131,37  |
| Итого по району |   | 72 260,20  |   | 113611 950,00  |
| г. Казань, Московский |   |   |   |
| 264 | пр. Ибрагимова, 73 | 3 911,50  | 1971 | 9400 170,83  |
| 265 | пр. Ибрагимова, 77 | 3 925,70  | 1970 | 9584 771,62  |
| 266 | пр. Ибрагимова, 79 | 3 940,20  | 1971 | 9969 977,51  |
| 267 | ул. Академика Королева, 51 |  740,20  | 1939 | 5493 812,71  |
| 268 | ул. Блюхера, 85 | 3 972,00  | 1972 | 9188 978,81  |
| 269 | ул. Волгоградская, 19 | 3 863,80  | 1964 | 12258 549,87  |
| 270 | ул. Волгоградская, 27 | 3 927,70  | 1963 | 12030 152,65  |
| 271 | ул. Восстания, 52 | 3 778,50  | 1963 | 8540 418,75  |
| 272 | ул. Восстания, 90 | 1 623,60  | 1959 | 5077 471,31  |
| 273 | ул. Выборгская, 2 | 4 121,20  | 1974 | 12689 812,56  |
| 274 | ул. Гагарина, 99 | 4 968,10  | 1955 | 10018 234,00  |
| 275 | ул. Гудованцева, 51 | 3 943,50  | 1974 | 11648 543,00  |
| 276 | ул. Декабристов, 106А | 3 452,20  | 1983 | 1460 578,06  |
| 277 | ул. Декабристов, 162 | 6 213,80  | 1954 | 9048 682,77  |
| 278 | ул. Декабристов, 164 | 9 182,20  | 1955 | 14596 944,10  |
| 279 | ул. Декабристов, 180Б | 3 917,40  | 1960 | 11148 615,56  |
| 280 | ул. Декабристов, 97 | 3 933,60  | 1969 | 6973 835,58  |
| 281 | ул. Декабристов, 99 | 3 882,70  | 1970 | 8508 175,35  |
| 282 | ул. Серова, 11 | 5 612,80  | 1984 | 3566 188,46  |
| 283 | ул. Серова, 12 | 13 427,40  | 1984 | 2883 226,77  |
| 284 | ул. Серова, 37 | 3 735,30  | 1972 | 8885 342,13  |
| 285 | ул. Серова, 6, корп. 1 | 12 943,50  | 1982 | 7593 819,39  |
| 286 | ул. Тверская, 5 | 2 313,40  | 1958 | 11134 637,08  |
| 287 | ул. Хасана Туфана, 26А | 1 380,70  | 1960 | 5220 466,48  |
| 288 | ул. Химиков, 65 | 5 077,30  | 1980 | 10836 024,60  |
| 289 | ул. Шамиля Усманова, 11А | 3 650,80  | 1970 | 8411 589,68  |
| 290 | ул. Шамиля Усманова, 11Б | 3 655,70  | 1968 | 9448 372,20  |
| 291 | ул. Шамиля Усманова, 11В | 3 649,90  | 1968 | 9304 738,30  |
| 292 | ул. Шамиля Усманова, 27 | 3 688,20  | 1968 | 7827 750,97  |
| 293 | ул. Шамиля Усманова, 4 | 4 010,60  | 1966 | 10822 538,53  |
| 294 | ул. Шамиля Усманова, 8 | 3 983,00  | 1965 | 11028 588,73  |
| 295 | ул. Ютазинская, 18 | 5 801,80  | 1980 | 2858 291,64  |
| Итого по району |  | 146 228,30  |   | 277459 300,00  |
| г. Казань, Ново-Савиновский |   |   |   |
| 296 | пр. Ибрагимова, д. 9 | 3 640,00  | 1961 | 11627 441,93  |
| 297 | пр. Фатыха Амирхана, д. 10А, корп. 1 | 4 963,20  | 1985 | 3480 606,92  |
| 298 | пр. Фатыха Амирхана, д. 91 | 13 008,60  | 1984 | 3715 783,40  |
| 299 | пр. Ямашева, д. 104, корп. 2 | 6 258,10  | 1984 | 2694 887,52  |
| 300 | пр. Ямашева, д. 82 | 21 330,80  | 1982 | 2790 405,24  |
| 301 | пр. Ямашева, д. 90 | 7 429,60  | 1993 | 42864 657,51  |
| 302 | пр. Ямашева, д. 92 | 7 469,58  | 1998 | 42505 000,00  |
| 303 | пр. Ямашева, д. 94 | 21 535,50  | 1983 | 4168 107,86  |
| 304 | ул. Адоратского, д. 27 | 12 545,80  | 1984 | 8623 494,60  |
| 305 | ул. Адоратского, д. 31 | 10 779,90  | 1985 | 6169 639,00  |
| 306 | ул. Академика Лаврентьева, д. 24 | 8 588,80  | 1983 | 5545 810,48  |
| 307 | ул. Гаврилова, д. 24 | 13 015,90  | 1983 | 2790 405,24  |
| 308 | ул. Гагарина, д. 20А | 3 402,90  | 1960 | 12450 441,12  |
| 309 | ул. Гагарина, д. 35 | 3 703,50  | 1968 | 14390 917,37  |
| 310 | ул. Гагарина, д. 39А | 2 491,80  | 1973 | 7776 020,58  |
| 311 | ул. Гагарина, д. 41 | 3 443,30  | 1970 | 12333 363,01  |
| 312 | ул. Голубятникова, д. 30 | 17 094,90  | 1984 | 1261 927,80  |
| 313 | ул. Короленко, д. 32 | 1 638,40  | 1958 | 8355 041,10  |
| 314 | ул. Короленко, д. 45 | 3 903,20  | 1969 | 10734 258,91  |
| 315 | ул. Короленко, д. 67А | 4 354,00  | 1973 | 14398 588,05  |
| 316 | ул. Короленко, д. 83 | 3 429,20  | 1964 | 9674 996,00  |
| 317 | ул. Короленко, д. 89 | 3 440,10  | 1961 | 9844 860,83  |
| 318 | ул. Маршала Чуйкова, д. 33 | 10 981,60  | 1984 | 1261 927,80  |
| 319 | ул. Мусина, д. 72 | 8 517,40  | 1984 | 1261 927,80  |
| 320 | ул. Октябрьская, д. 8 | 3 481,20  | 1964 | 11813 109,93  |
| Итого по району |   | 200 447,28  |   | 252533 620,00  |
| г. Казань, Приволжский |   |   |   |   |
| 321 | пр. Победы, д. 33 | 16 593,70  | 1976 | 13265 889,22  |
| 322 | пр. Победы, д. 39 | 15 199,90  | 1978 | 18408 533,15  |
| 323 | пр. Победы, д. 45 | 3 593,00  | 1975 | 1342 000,00  |
| 324 | пр. Победы, д. 47 | 6 979,80  | 1975 | 2554 000,00  |
| 325 | пр. Победы, д. 70 | 10 167,40  | 1975 | 5004 200,00  |
| 326 | ул. Авангардная, д. 185 | 6 628,30  | 1983 | 19730 056,66  |
| 327 | ул. Авангардная, д. 88 | 3 712,80  | 1976 | 10388 768,13  |
| 328 | ул. Кул Гали, д. 9/95 | 26 936,20  | 1980 | 13679 200,00  |
| 329 | ул. Павлюхина, д.106 | 3 635,40  | 1957 | 4010 320,00  |
| 330 | ул. Павлюхина, д. 110А | 3 326,00  | 1962 | 11033 252,93  |
| 331 | ул. Павлюхина, д. 112 | 2 209,20  | 1963 | 6066 077,45  |
| 332 | ул. Павлюхина, д. 122 | 3 600,60  | 1970 | 10551 208,88  |
| 333 | ул. Сафиуллина, д. 50 | 22 463,60  | 1979 | 33752 866,88  |
| 334 | ул. Сафиуллина, д. 6, корп. 1 | 3 904,70  | 1981 | 8236 483,32  |
| 335 | ул. Спартаковская, д. 123 | 1 714,90  | 1971 | 5685 248,81  |
| 336 | ул. Сыртлановой, д. 1 | 12 047,00  | 1979 | 3767 800,00  |
| 337 | ул. Сыртлановой, д. 4 | 10 784,20  | 1979 | 18149 475,22  |
| 338 | ул. Эсперанто, д. 21/64 | 3 501,60  | 1965 | 11382 749,35  |
| Итого по району |   | 156 998,30  |   | 197008 130,00  |
| г. Казань, Советский |  |  |   |
| 339 | ул. Сибирский тракт, д. 22 | 4 657,50  | 1960 | 13 991 032,08 |
| 340 | ул. Академика Кирпичникова, д. 14 | 3 630,20  | 1960 | 13 413 564,76 |
| 341 | ул. Академика Кирпичникова, д.18 | 3 408,40  | 1960 | 13 214 011,36 |
| 342 | ул. Академика Кирпичникова, д. 8 | 3 384,60  | 1960 | 12 739 964,02 |
| 343 | ул. Гвардейская, д. 24 | 5 740,50  | 1969 | 4 591 238,83 |
| 344 | ул. Главная,д. 49 | 1 616,90  | 1962 | 4 901 369,63 |
| 345 | ул. Главная, д. 51 | 2 374,10  | 1962 | 7 876 300,95 |
| 346 | ул. Даурская, д. 11 | 7 523,50  | 1974 | 13 726 072,55 |
| 347 | ул. Даурская, д. 27А | 1 457,40  | 1958 | 4 913 270,31 |
| 348 | ул. Космонавтов, д. 2 | 4 596,70  | 1963 | 15 954 218,84 |
| 349 | ул. Космонавтов, д. 25 | 1 384,90  | 1964 | 5 726 414,54 |
| 350 | ул. Космонавтов, д. 38 | 3 457,40  | 1977 | 10 681 144,47 |
| 351 | ул. Космонавтов, д. 5 | 3 080,00  | 1979 | 14 801 331,20 |
| 352 | ул. Космонавтов, д. 7 | 3 931,00  | 1963 | 14 555 969,24 |
| 353 | ул. Курчатова, д. 4 | 5 770,00  | 1968 | 11 975 702,78 |
| 354 | ул. Курчатова, д. 7 | 4 399,30  | 1969 | 11 460 203,62 |
| 355 | ул. Латышских Стрелков, д. 13 | 3 906,30  | 1968 | 13 799 124,97 |
| 356 | ул. Макаренко, д. 6 | 6 860,10  | 1976 | 12 607 261,23 |
| 357 | ул. Мира, д. 11 |  840,80  | 1953 | 2 716 266,01 |
| 358 | ул. Мира, д. 12А | 1 994,10  | 1976 | 1 412 702,62 |
| 359 | ул. Мира, д. 25 | 1 196,60  | 1961 | 6 214 190,50 |
| 360 | ул. Мира, д. 27/52 | 1 655,70  | 1960 | 7 630 154,50 |
| 361 | ул. Мира, д. 3 | 2 028,90  | 1959 | 5 213 000,93 |
| 362 | ул. Мира, д. 5 | 1 201,50  | 1955 | 3 144 893,90 |
| 363 | ул. Мира, д. 8 | 2 194,00  | 1975 | 1 412 702,62 |
| 364 | ул. Парковая, д. 33 | 2 240,10  | 1978 | 1 412 702,62 |
| 365 | ул. Правды, д. 13 | 3 803,40  | 1970 | 10 464 581,43 |
| 366 | ул. Советская, д. 17 | 3 224,10  | 1956 | 15 723 320,25 |
| 367 | ул. Советская, д. 23 | 2 131,40  | 1964 | 8 745 802,85 |
| 368 | ул. Солидарности, д. 20 | 2 293,60  | 1977 | 1 412 702,62 |
| 369 | ул. Солидарности, д. 28 | 2 486,70  | 1979 | 1 412 702,62 |
| 370 | ул. Солидарности, д.6 | 2 231,10  | 1978 | 1 412 702,62 |
| 371 | ул. Халезова, д. 22 | 2 726,90  | 1962 | 10 758 778,53 |
| Итого по району |   | 103 920,10  |   | 280 015 400,00 |
| Итого по г. Казани |   | 873 615,61 |   | 1456860250,00 |

Заключение

Эффективность капитального ремонта должна определяться сопоставлением экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а социальные результаты - в улучшении бытоустройства и жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

Список используемой литературы

1. Приложение №2 к Республиканской адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в 2010
2. Проект «Поддержка собственников жилья»
3. http://www.kazned.ru/mag/news/kapremont\_2/
4. http://www.chusovoy.ru/files/148/3.%20finans.doc