

# ЖИЛИЩНЫЕ ВЕДОМОСТИ

№2 (15) Июль 2017 года Адрес нашей электронной почты: zhv102@mail.ru

Долгие годы Стерлитамак воспринимался как город нефтехимии и промышленный центр региона. Но сегодня это и один из самых динамично развивающихся городов России. Стерлитамак оброс новыми микрорайонами и современными торгово-развлекательными центрами, на дорогах появились круговые развязки, при школах — многофункциональные спортивные площадки. В 2016 году город попал в топ-5 самых оптимистичных городов России. Как изменится внешний облик города в ближайшее время, рассказал глава администрации города Владимир Куликов.

— Владимир Иванович, в апреле в Совете Федерации Федерального Собрания РФ состоялась торжественная церемония награждения победителей Всероссийского конкурса «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России». Стерлитамак вновь подтвердил статус одного из самых благоустроенных городов России, заняв второе место в своей категории.

— Действительно, Стерлитамак на протяжении уже десятка лет остаётся в тройке лидеров как самый благоустроенный город. Мы дважды становились «золотым» городом и вот уже четырежды — «серебряным». Лауреатов премии приветствовали и награждали глава Минстроя России Михаил Мень, Председатель Совета Федерации РФ Валентина Матвиенко и вице-премьер Правительства России Дмитрий Козак.

Конкурс проводится с целью повысить активность органов местного самоуправления в вопросах развития жилищно-коммунального хозяйства. Ставятся задачи выявить муниципальные образования, в которых за отчетный год достигнуты наилучшие результаты в повышении их благоустроенности, а также изучается положительный опыт органов местного самоуправления муниципальных образований.

— С 2011 года темпы строительства в Стерлитамаке выросли более чем в три раза. В дальнейшем вы планируете сохранять высокие темпы строительства?

— Не так давно мы приняли генеральный план развития города до 2030 года. Территориальное увеличение Стерлитамака планируется с 10852 до 13319 гектаров на расчетный срок строительства. Поэтому мы намерены поддерживать высокие темпы строительства. Основные направления застройки — западное и южное. В западном направлении расположены 178 га — будущий микрорай-

## ИЗ СТЕРЛИТАМАКА С ЛЮБОВЬЮ



Скульптура в сквере Матери г. Стерлитамака

он Радужный, который сегодня активно проектируется. Там планируется около 400 тыс. кв. м. жилья, парк, спортивно-оздоровительный комплекс, медицинский центр, многоуровневые парковки. В южном направлении располагается Прибрежный микрорайон. Первый этап строительства — 75 га, уже возведено три многоквартирных дома.

— Процесс строительства объектов жилой недвижимости предполагает их возведение двумя основными способами: комплексная застройка и точечная застройка. Какому из них вы отдаете предпочтение?

— Мы отдаем предпочтение комплексной застройке жилых районов города. Муниципалитет при планировании каждого конкретного микрорайона резервирует земельные участки под социальные объекты. И инвестор, который заходит в строящийся микрорайон, уже знает, где конкретно

будут расположены детские сады, школы, спортивно-оздоровительные комплексы. Резервирование ведется вне зависимости от того, есть ли в ближайшие годы в планах строительство социального объекта. Эти земельные участки не будут застроены и останутся в резерве до тех пор, пока социальный объект не появится.

— Строить социальные объекты всегда непростое для муниципалитета. Оказывает ли поддержку в этом региональная власть?

— Построить школу или спорткомплекс для одного города — это непосильная задача. Поэтому стараемся войти во все федеральные и региональные программы городского развития. В последнее время у нас было введено в эксплуатацию несколько объектов в рамках федеральных и региональных адресных программ.

Так, например, в 2017 году мы открыли самую большую в Респу-

блике Башкортостан школу — на 1000 мест. Школа состоит из шести блок-секций с пристроенным бассейном, разделенным на две чаши разной глубины, с большим актовым залом на 600 мест, двумя спортзалами. Общая площадь здания — более 15 тыс. кв. м. Предусмотрены интерактивные, лингафонные кабинеты, 3D-лаборатория, специально оснащенные кабинеты технологии и швейного дела. Начальное звено оборудовано спальными местами. Для маломобильных учеников работают подъемник, два пассажирских лифта. Школа построена с использованием современных материалов и оснащена в соответствии с новейшими требованиями.

Мы провели реконструкцию ряда зданий и организовали в них детские сады. За прошедший год открыли два новых детских сада. Сегодня нам удалось полностью ликвидировать очередность

в дошкольные учреждения среди детей старше трех лет. Мы открыли новое пожарное депо и вторую станцию «скорой помощи». Завершается строительство новой электроподстанции, которая разгрузит имеющиеся. Кроме этого, мы продолжаем реконструкцию и благоустройство парков и бульваров.

— Какие работы по благоустройству города ведутся в Стерлитамаке?

— В прошлом году наш город отметил 250-летие. К юбилею на бульварах и аллеях были установлены парковые скульптуры, новые фонтаны, спортивные и детские игровые площадки.

На бульваре одного из проспектов установлены 10 мраморных изваяний, которые стали результатом скульптурного симпозиума. Для участия в симпозиуме в город съехались мастера из различных городов России. В течение месяца они работали над созданием сказочных персонажей башкирского, татарского и русского фольклора.

Проведена масштабная реконструкция Городского дворца культуры. Реконструирован фасад, входная группа, прилегающая парковая зона. Мы полностью изменили площадь возле театрально-концертного объединения, установили там плоскостной светомузыкальный фонтан. Еще один фонтан и бульвар появились рядом с одним из недавно открытых торгово-развлекательных комплексов.

Но самым большим изменениям подверглась историческая часть Стерлитамака. Здесь строится обширная пешеходная зона, чтобы прогулки по длинным ухоженным улицам стали привычкой жителей. Уже проделана большая работа по восстановлению торговых рядов купцов Баязитовых — зданий конца 19 века. В сквере перед кинотеатром уложили новую брусчатку, посадили деревья-крупномеры, установили скамейки и светильники. Заменили фонтан на современный, многоуровневый, с подсветкой. Установили гранитную стелу в честь основания города, которую венчает герб Стерлитамака с тремя гусями. Перед зданием русского драматического театра появилась Площадь звезд. Следующим этапом реконструкции будет территория за кинотеатром, которую планируется сделать зоной отдыха для детей и молодежи.

Теперь историческая часть Стерлитамака — новый центр притяжения горожан. Но нам хотелось сделать комфортным для прогулок весь город. Именно поэтому преобразования затронули все основные магистрали. На бульварах вдоль центральных дорог установлены детские площадки, организованы велодорожки и велопарковки.

Окончание на стр. 2

# ИЗ СТЕРЛИТАМАКА С ЛЮБОВЬЮ



Окончание. Начало на стр. 1

Еще один фонтан и бульвар появились рядом с одним из недавно открытых торгово-развлекательных комплексов. Город при предоставлении земли под строительство этого центра прописал обязательное условие: победитель торгов должен взять на себя инвестиционную нагрузку по строительству двух дорог и бульвара. И инвестор справился с этой нагрузкой. Это пример социально ответственного бизнеса, который не только строит объект для развития собственного бизнес-проекта, но и благоустривает территорию вокруг этого строящегося объекта.

— Такие примеры — это показатель продуманной городской политики или результат зрелости гражданского сообщества? И как много их в городе?

— Я думаю, и то и другое. Нередко, чтобы благоустроить повседневность, одной лишь инициативы муниципалитета недостаточно. Современный город — это не столько инфраструктура и управление, сколько люди, которые его населяют. Поэтому здесь важна роль неравнодушных бизнесменов, гражданских активистов и местных сообществ. Так, по инициативе активных граждан появилась идея установки скульптурных композиций, которые выполнены на средства горожан и бизнеса и переданы в дар Sterlitamaku.

Несколько скульптур разместились в городском парке культуры и отдыха. Их выполнил и подарил горожанам народный умелец Александр Замесин. В прошлом году по инициативе бизнес-сообщества мы открыли сквер Матери, в котором установили большую игровую площадку и скульптуру Матери. Sterlitamakские пожарные открыли единственную в республике Аллею пожарных и спасателей. И всё это по инициативе самих sterlitamakцев. И не только предпринимателей, но и рядовых жителей, которые любят свой город и чувствуют личную ответственность за его развитие и благополучие.

Я уверен, чтобы сделать город комфортным для жителей, в котором им захочется жить, нужно мак-

симально воплощать и реализовывать предложения горожан.

— Используете ли вы механизмы муниципально-частного партнерства при реализации проектов по развитию города?

— Город активно привлекает частных инвесторов в процесс строительства и реконструкции спортивных сооружений, учреждений культуры, дошкольного образования и в сферу благоустройства. Пример успешного сотрудничества — долгосрочная концессия в отношении стадиона Sterlitamakского института физической культуры. Спорткомплекс находился в аварийном состоянии, и его содержание было убыточным. Вместе с тем город не мог отказаться от спорткомплекса, так как он нужен людям. Поэтому было заключено концессионное соглашение с акционерной компанией «Востокнефтезаводмонтаж». Объем частных инвестиций составил 95 млн руб. За счет этих средств уже проведена реконструкция двухэтажного административного здания, отремонтирован спортзал с заменой полов и крыши. Все это имущество останется в собственности республики. За свой счет инвестор планирует пристроить здание с бассейном, которое останется в его собственности.

Аттракционы — любимое место отдыха горожан и гостей Sterlitamaka. Но, к сожалению, у города не было возможности развивать это направление. И мы нашли инвестора, который готов вложить в развитие парка аттракционов 80 млн руб. Земля остается в муниципальной собственности, а построенные объекты в частной собственности. Таким образом, к юбилею города горожане получили современный, безопасный парк развлечений, а инвестор — возможность развивать свой бизнес в рамках долгосрочной аренды на 25 лет. Парк разделен на детскую, семейную и подростковую зоны. В нем установлено много новых аттракционов, в том числе новое колесо обозрения диаметром 40 м. Оно больше старого в два раза и работает круглый год.

В рамках муниципально-частного партнерства проведена реконструкция здания под студию



детского развития «Мэри Поппинс». В обязанности инвестора входила реконструкция памятника культурного наследия, где и расположилась студия. Начало проекту положил стартап в размере 300 тыс. руб. Со стороны муниципалитета — договор о безвозмездной аренде земельного участка. На реализацию проекта выделена субсидия из республиканского бюджета — 1 млн руб. и грант Президента РФ — 1,5 млн руб.

— Для многих муниципалитетов найти инвестора — сложная задача. Как вам удается ее решать?

— Муниципально-частное партнерство развивается тогда, когда органы власти поддерживают баланс публичных и частных интересов. Мы рассматриваем все без исключения предложения, поступающие от инвесторов. Просчитываем, что будут иметь город и горожане после реализации каждого проекта, интересы инвестора обязательно учитываем, в отдельных случаях идем на компромисс.

Опыт показывает, что конструктивный диалог муниципалитета с частным партнером можно выстроить только на условиях взаимозависимости и взаи-

момыгодности проектов для сторон. Отношения публичного и частного партнера, при которых соблюдаются эти условия, как правило, эффективны и плодотворны. В результате их реализации в городе появляются новые объекты.

— Sterlitamak стал одним из участников приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»? Какие работы будут выполнены в 2017 году в рамках этого проекта?

— В 2016 году Sterlitamak уже участвовал в реализации республиканской программы поддержки местных инициатив, которая предполагает софинансирование горожан и самостоятельный выбор ими проекта. Городу была предоставлена дополнительная возможность благоустроить дворы многоквартирных домов, отремонтировать дороги, школы, дома культуры, объекты тепло- и газоснабжения. Объем финансирования каждого объекта из бюджета республики составил не более 1 млн руб., более 20 процентов выделял муниципалитет и не менее 5 процентов от сметы на выполнение работ — население. Так что у жителей уже имеется

определенный опыт участия в программах благоустройства города.

Объекты, которые планируется обустроить в 2017 году по проекту «Формирование комфортной городской среды», уже выбраны жителями города. С 13 по 27 марта в МКУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства» жители направляли заявки для включения предложений в муниципальную программу благоустройства. В период с 28 по 31 марта специально созданная общественная комиссия города провела обсуждение предложений, поступивших от заинтересованных лиц. В апреле с участием заинтересованных лиц состоялась общественная дискуссия муниципальной программы «О формировании современной городской среды городского округа город Sterlitamak Республики Башкортостан на 2017 год». В неё включены 93 дворовые территории и одна территория общегородского пользования. На реализацию данных проектов выделено 115 млн руб.: 13 процентов — из республиканского бюджета и 87 процентов — из федерального. Их около 77 млн руб. пойдет на дворовые территории, 38 млн руб. — на благоустройство территории общегородского пользования — пешеходной зоны вдоль ул. Худайбердина (северная сторона) от кольца «Вечный огонь» до кольца автовокзала. Общая площадь благоустроенной территории составит 75 тыс. кв. м. На аллее предполагается устройство скамеек, урн, освещения, асфальтирование пешеходных дорожек, обрезка деревьев, снос старых деревьев. Все работы по проектам должны быть завершены до 1 ноября 2017 года. На выполненные работы будет дана гарантия 5 лет, а софинансирование проекта жителями (в размере 5 процентов) даст дополнительную гарантию бережного отношения к работам по благоустройству.

Те проекты, которые не попали в план на 2017 год, перейдут на следующий год. Программа «Формирование комфортной городской среды» рассчитана до 2022 года. В рамках ее реализации все дворовые территории города будут благоустроены.

Окончание. Начало в предыдущем номере

**Профессия строителя издавна считается самой мирной. Созидая, строитель осуществляет еще ряд функций: формирует инфраструктуру, улучшает качество жизни, создает условия для развития. Сегодня мы продолжаем беседу о строительном комплексе с Председателем Государственного комитета по архитектуре и строительству Республики Башкортостан Халитом Махмутовичем Махмудовым.**



Халит Махмудов

— Какую динамику демонстрирует выполнение региональной программы переселения граждан из аварийного жилья в 2014-2017 годах? Какие сложности есть на данном направлении?

— В Республике Башкортостан реализуется пятилетняя Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы.

Общий объем финансирования Программы составляет 14,3 млрд. рублей. В рамках Программы планируется расселить 387,46 тыс. кв. м. аварийных домов, а это четвертый показатель в рейтинге расселяемой площади по Российской Федерации. Планируется переселить 28,3 тысяч человек из 10106 жилых помещений.

На сегодняшний день выполнение Программы составляет 103,1%, данный показатель рассчитывается исходя из количества заключенных муниципальных контрактов, степени готовности домов, в которых приобретены жилые помещения, расселения граждан.

Для создания безопасных условий проживания людей, в рамках Программы во вновь построенных домах приобретено 10 107 жилых помещений площадью 440,46 тыс. кв. метров.

На сегодняшний день расселено 16598 граждан, у 4317 граждан идут судебные процессы, которые связаны с нежеланием людей менять район проживания.

Несмотря на встречающиеся трудности, прилагаются все усилия для дальнейшей реализации программы переселения.

— **Расскажите, пожалуйста, как осуществляется контроль в области долевого строительства?**

— Госстрой РБ в соответствии с Положением о Госстрое РБ и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляет государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан.

В рамках полномочий Госстроем РБ в целях выявления нарушений законодательства в области долевого строительства проводятся проверочные мероприятия в отношении застройщиков.

В 2015 году проведено 23 проверки, по результатам которых привлечено к административной ответственности 46 человек.

В 2016 году проведено 20 проверок, привлечено к административной ответственности 30 человек.

На защиту прав граждан — участников долевого строительства и пресечение деятельности недобросовестных застройщиков направлены также изменения в Федеральном законе от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РЕСПУБЛИКИ: КУРС НА РАЗВИТИЕ

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступающие в действие в 2017 году.

В соответствии с данными поправками предусмотрено введение дополнительных требований к застройщикам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан по договорам долевого участия, в том числе: установление требований к размеру уставного капитала застройщика, отсутствия решений о введении процедур банкротства застройщика, отсутствия данной организации в реестре недобросовестных поставщиков, отсутствие недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты, отсутствие у руководителя застройщика и главного бухгалтера судимости за преступления в сфере экономики, а также иные требования.

С вступлением в силу нововведений также появляются дополнительные полномочия у Госстроя РБ, как уполномоченного органа по контролю за долевым строительством по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

Кроме того, с 1 января 2017 года создан компенсационный фонд в сфере долевого строительства, средства из которого будут направляться на завершение строительства объектов либо выплаты денежных средств пострадавшим гражданам.

Данные нововведения позволяют значительно повысить требования к застройщикам, тем самым снизить риски для граждан — участников долевого строительства, защитив рынок от недобросовестных застройщиков, а также застройщиков, имеющих низкий запас финансовой прочности.

С целью выявления фактов неправомерных действий застройщиков, ущемляющих права граждан, в апреле 2016 г. при Межведомственной комиссии по содействию в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан, создана Рабочая группа по проведению мониторинга объектов, строящихся с привлечением денежных средств граждан.

За период деятельности Рабочей группой были рассмотрены вопросы завершения строительства более 37 объектов 17 застройщиков, расположенных на территории муниципальных образований: городских округов город Уфа, город Стерлитамак, город Нефтекамск и муниципальных районов Уфимский район, Иглинский район.

— В завершение нашей беседы просим вас рассказать о приоритетных направлениях деятельности Комитета в 2017 г.

— В рамках развития строительного комплекса и архитектуры определены следующие приоритетные задачи:

— обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Республики Башкортостан, в том числе с внедрением новых механизмов — социальная ипотека, арендное жильё;

— реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

— по направлению оказания государственной поддержки нуждающихся граждан — предоставление благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей;

— продолжение реализации пилотного проекта по финансированию жилищного строитель-

ства с использованием системы жилищных строительных сбережений;

— снижение административных барьеров в строительстве в части сокращения сроков и количества процедур при получении разрешения на строительство;

— дальнейшее внедрение инновационных материалов и технологий при проектировании и строительстве;

— осуществление политики по привлечению инвесторов и организации в республике современных производств эффективных строительных материалов;

— совершенствование системы контроля качества строительных материалов и строительных работ;

— совершенствование системы мониторинга цен на строительные материалы и другие строительные ресурсы, способствующей переходу на ресурсный метод ценообразования в строительстве.

— дальнейшая разработка сметных нормативов на новые технологии, машины и механизмы, материалы и оборудование, которые в настоящее время востребованы строительным комплексом;

— повышение качества проектно-сметной документации, разрабатываемой проектными институтами.

Сегодня перед нами стоят непростые задачи, и переживаем мы непростое время. Безусловно, главной задачей было и остается строительство жилья. По итогам заседания Госсовета, прошедшего в Кремле, Глава Республики Башкортостан Рустэм Закиевич Хамитов перед комитетом и строителями республики поставил четкую цель — разработать программу строительства жилья, предусматривающую увеличение годового объе-

ма к 2021 году до 3 млн. 200 тысяч кв.м, в том числе социального жилья до 800 тысяч кв.м. Формирование данной жилищной программы Госстроем РБ практически завершено.

Запланирован запуск совместно с НО «Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан» новой Программы по обеспечению жильем помещениями граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Реализация данной программы будет осуществляться в два этапа: объем дополнительно строящегося НО ФРЖС РБ жилья, подлежащего строительству и вводу в эксплуатацию в период с 2017 по 2021 год по I этапу — 1 760 тыс. кв. метров; по II этапу — в период с 2017 по 2025 год — более 1 800 тыс. кв. метров.

Основная цель новой программы — обеспечить доступным по цене владения и приобретения жильем отдельные категории граждан, определенные ст. 20.1 Закона Республики Башкортостан от 27 февраля 2015 года № 196-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»» в объеме не менее нормы предоставления площади жилого помещения, установленной жилищным законодательством на одного человека. По результатам реализации первого этапа Программы будут решены вопросы с жильем для 60% от общего числа нуждающихся граждан. По результатам второго этапа — 100%.

В настоящее время Госстроем РБ подготовлен и проходит процедуру согласования проект постановления Правительства Республики Башкортостан о внесении изменений в государственную программу «Развитие строительного комплекса и архитектуры Республики Башкортостан» в части реализации согласованных перспективных проектов жилищного строительства на территории, ограниченной улицами Пугачева, Испытателей, Геофизиков, Бельская и в микрорайоне «Затон Юго-Западный» в Ленинском районе Уфы, при этом предусмотрен объем дополнительно строящегося НО ФРЖС РБ жилья, подлежащего строительству и вводу в эксплуатацию в период с 2017 по 2021 год, в объеме:

2017 год — 200,0 тыс.кв.м;  
2018 год — 300,0 тыс.кв.м;  
2019 год — 360,0 тыс.кв.м;  
2020 год — 400,0 тыс.кв.м;  
2021 год — 500,0 тыс.кв.м.

# ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ КОДЕКСЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ДРУГИХ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТАХ

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.07.2016 Г. № 372 – ФЗ)

**В 2009 году в сфере строительства взамен лицензирования введена система саморегулирования. За семь лет в Российской Федерации было создано 279 саморегулируемых организаций, из которых на сегодняшний день функционирует 264, объединяющих в своих составах 123297 строительных компаний.**

Деятельность саморегулируемых организаций, имеющих право на выдачу допусков до 30.06.2017 г., регулируется Федеральным законом «О саморегулируемых организациях», Град. кодексом РФ, Перечнем видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, и для выполнения которых необходимо вступить в СРО и получить допуск (утвержден Приказом Минрегионразвития от 30 декабря 2009 г. № 624). Данный перечень включает более 290 видов работ, объединенных в 34 группы.

Федеральный закон 359-ФЗ от 24 ноября 2014 г. «О внесении изменений в Град. кодекс РФ и статья 1 Федерального закона №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» наделили Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) дополнительными полномочиями и обязали создать Единый реестр членов СРО.

Единый реестр предоставляет возможность поиска интересующей организации по любым реквизитам: ИНН, ОГРН, краткокому или полному наименованию, наименованию СРО, выдавшей допуск. Отсутствие организации в Едином реестре или наличие сведений о несоответствии члена СРО условиям членства должно являться основанием для отклонения заявки участника закупки.

Помимо этого, 359-ФЗ наделил НОСТРОЙ полномочиями по подготовке заключения о возможности исключения из государственного реестра СРО. На основании таких заключений Ростехнадзор РФ (РТН РФ) вправе исключить СРО из госреестра во внесудебном порядке. На сегодняшний день такое право реализовано в отношении 11 СРО.

Следующим шагом стало принятие 3 июля 2016г. Федерального закона № 372-ФЗ, которым внесены более радикальные изменения в Град. код. РФ и другие законодательные акты. Вот основные из них:

1. С 1 июля 2017 г. отменяется выдача и действие всех ранее выданных Свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

2. Обязательное членство в СРО вводится для **застройщиков**, осуществляющих строительство самостоятельно, **технических заказчиков и лиц, осуществляющих строительство** по договорам с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором по капитальному ремонту МКД, т.е. для генподрядчиков. Не члены СРО могут выполнять работы по договорам генподряда, стоимость которых не превышает 3,0 млн. руб.

3. Федеральным законом установлен региональный принцип



саморегулирования в строительстве, т.е. индивидуальный предприниматель (ИП) или юридическое лицо (юрлицо) должны являться членами СРО, зарегистрированной в том же субъекте Российской Федерации, что и сам субъект предпринимательской деятельности. При этом законом установлен срок, в который может быть осуществлен переход в СРО по месту регистрации ИП или юрлица с переводом ранее оплаченных взносов в компенсационный фонд. Такой срок установлен до 01.07.2017 г. С 1 октября 2017 года орган надзора за саморегулируемыми организациями (РТН РФ) обязан принять решение об исключении СРО из госреестра в случае, если членами СРО являются ИП или юрлица, не зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая СРО.

4. В соответствии с Федеральным законом, **до 1 декабря 2016 года** все юрлица и ИП, являющиеся членами СРО, обязаны были письменно уведомить свою саморегулируемую организацию о намерении сохранить или добровольно прекратить членство в СРО с последующим переходом в региональное СРО по месту регистрации строительной компании. Члены СРО, не изъявившие то или иное намерение, исключаются из СРО с 1 июля 2017 года.

5. Ответственность за причинение вреда и исполнение договорных обязательств обеспечивается двумя компенсационными фондами: возмещения вреда (ВВ) и обеспечения договорных обязательств (ОДО). В случае, если не менее чем 30 членов СРО изъявили желание принимать участие в заключении договоров строительного подряда с использованием конкурентных

способов заключения договоров (участвовать в гос. и муниципальных закупках, закупках госкорпораций и регионального оператора по капремонту МКД), то такая СРО вправе принять решение о формировании КФ ОДО. Установлена субсидиарная ответственность СРО в размере 1/4 части КФ ОДО на момент предъявления претензии к СРО.

6. Федеральным законом установлены минимальный размер взноса в КФ ВВ и ОДО в зависимости от уровня ответственности члена саморегулируемой организации. По каждому КФ определены 5 уровней ответственности.

7. Для исключения злоупотреблений, связанных с формированием и размещением комп.фондов Федеральным законом также предусмотрен ряд нововведений:

— средства до 01.11.2016 г. КФ должны размещаться на специальных счетах в банках в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ. Сегодня данным требованиям соответствуют 13 кредитных организаций.

— конкретизируется порядок внесения взноса в КФ СРО. Не допускается уплата взноса (взносов) в компенсационный фонд (компфонды) СРО в рассрочку или иным способом, исключающим одновременную уплату указанного взноса (взносов), а также уплата взноса (взносов) третьими лицами, не являющимися членами такой саморегулируемой организации.

— в случае снижения размеров компфонда ВВ или ОДО ниже минимального размера они должны пополняться членами СРО в течение трех месяцев со дня осуществления выплат до размера, которые установлены внутренними документами

СРО исходя из фактического количества членов и уровня их ответственности по обязательствам.

8. Изменяются минимальные требования к кадровому составу члена СРО. Так, с 1 июля устанавливается требование к наличию у члена СРО по месту основной работы не менее чем двух специалистов по организации строительства, трудовая функция которых включает соответствующую организацию выполнения работ по строительству, реконструкции, капремонту объектов капитального строительства и сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов в области строительства (далее НРС).

Сведения о физическом лице включаются в НРС на основании заявления такого лица при условии его соответствия мин. требованиям, установленным ст.55.5-1 Град.код. РФ, а именно:

1) наличие высшего образования по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства;

2) наличие стажа работы соответственно в организациях, осуществляющих строительство, реконструкцию, капремонт объектов капитального строительства на инженерных должностях не менее чем три года;

3) наличие общего трудового стажа по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее чем десять лет;

4) повышение квалификации специалиста по направлению подготовки в области строительства не реже одного раза в пять лет;

5) наличие разрешения на работу (для иностранных граждан);

Одним из условий для отказа физлицу во включении сведений о нем в НРС является наличие непо-

гашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

Трудовые договоры и должностные инструкции специалистов по организации строительства должны содержать должностные обязанности, указанные в части 5 ст.55.5-1 Град. код. РФ, а именно:

— организация входного контроля проектной документации объектов капитального строительства;

— оперативное планирование, строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, капремонта объекта капитального строительства;

— приемка законченных видов и отдельных этапов работ по строительству, реконструкции, капремонту объектов, элементов, конструкций и частей объектов, сетей;

— подписание актов приемки объектов капитального строительства и т.д.

Ведение НРС будет осуществляться НОСТРОЙ. Прием заявлений и приложенных документов о включении сведений в НРС, первичная проверка предоставленных документов и их передача на рассмотрение в НОСТРОЙ осуществляется через Оператора реестра, в лице саморегулируемых организаций.

9. В соответствии с Федеральным законом должны быть рассмотрены практически все действующие в настоящее время **документы СРО**.

В обязательном порядке СРО должны разработать и представить в РТН РФ до 30 июня 2017 г. документы для подтверждения статуса СРО, регулирующие:

— порядок формирования, размещения и использования КФ возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств;

— ведение реестра членов СРО;

— порядок рассмотрения жалоб и обращений;

— порядок привлечения к дисциплинарной ответственности и т.д.

В случае непредоставления требуемых документов и неподтверждения статуса СРО орган надзора (РТН РФ) с 01.10.2017 г. исключает СРО из госреестра.

10. Пересмотрен статус стандартов СРО. С 1 июля 2017 года стандарты на процессы выполнения работ будут утверждаться Национальным объединением и станут обязательными для применения СРО и их членами.

Кроме того, СРО обязаны будут разработать и принять квалификационные стандарты, устанавливающие квалификационные требования к работникам членов СРО.

11. Контроль за деятельностью своих членов СРО осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» и включает:

— Обязательное рассмотрение саморегулируемой организацией жалоб на ее членов;

— контроль соблюдения членами требований техрегламентов, стандартов в соответствии с ежегодным планом проверок;

— осуществление один раз в год проверки членов СРО на соответствие внесенного взноса в КФ обеспечения договорных обязательств к предельному размеру обязательств, исходя из которого таким членом СРО был внесен взнос в КФ.

Ответственность	1 контракт/ совокупный размер обязательств	Взнос в КФ возмещения вреда	Взнос в КФ обеспечения договорных обязательств
1 уровень ответственности	не превышает 60 000 000	100 000	200 000
2 уровень ответственности	не превышает 500 000 000	500 000	2 500 000
3 уровень ответственности	не превышает 3 000 000 000	1 500 000	4 500 000
4 уровень ответственности	До 10 000 000 000	2 000 000	7 000 000
5 уровень ответственности	От 10 000 000 000	5 000 000	25 000 000

## ОПРЕДЕЛЕНА ПОБЕДИТЕЛИ РЕСПУБЛИКАНСКОГО КОНКУРСА «ЛУЧШИЙ МНОГOKВАРТИРНЫЙ ДОМ» ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА

**12 мая 2017 года состоялось заседание комиссии по проведению ежегодного республиканского конкурса «Лучший многоквартирный дом», в котором определены 50 лучших домов Башкирии по итогам 2016 года.**

В состав конкурсной комиссии вошли руководители Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан, Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору, представители администраций муниципальных образований республики, регионального Центра Общественного контроля в сфере ЖКХ, профсоюза работников ЖКХ.

Всего на конкурс были представлены материалы по 143 многоквартирным домам из 18 муниципальных районов и городских округов республики. Претенденты на звание лучшего многоквартирного дома оценивались по следующим критериям: оформление подъездов и поддержание в них чистоты, техническое состояние конструктивных элементов, лестничных клеток, инженерных сетей и фасада дома, освещение мест общего пользования с учетом применения энергосберегающих технологий, наличие приспособлений для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения, оборудование детских и спортивных площадок, оформление придомовой территории и содержание ее в чистоте и др.

Победители конкурса, в лице председателя совета многоквартирного дома или председателя правления ТСЖ были награждены дипломами Минжилкомхоза РБ и денежными премиями в размере 100 000 рублей. Призовой фонд должен быть направлен на содержание многоквартирного дома и земельного участка, входящего в состав общего имущества этого дома. До 10 процентов от полученных средств согласно решению общего собрания собственников помещений могут быть выделены в качестве премии председателю совета многоквартирного дома или председателю правления ТСЖ.



## ПЕРЕЧЕНЬ МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ПРИЗАННЫХ ПОБЕДИТЕЛЯМИ КОНКУРСА «ЛУЧШИЙ МНОГOKВАРТИРНЫЙ ДОМ» ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА:

1. ГО г. Агидель, ул. Комсомольский бульвар, 8А
2. ГО г. Кумертау, ул. Окружная, 8
3. ГО г. Кумертау, ул. Пушкина, 3
4. ГО г. Кумертау, ул. Советская, 11
5. ГО г. Салават, ул. Калинина, 59
6. ГО г. Салават, ул. Островского, 40
7. ГО г. Салават, ул. Калинина, 10
8. ГО г. Салават, ул. Калинина, 40
9. ГО г. Сибай, ул. Морозова, 10
10. ГО г. Стерлитамак, ул. Суханова, 28
11. ГО г. Стерлитамак, ул. Артема, 116
12. ГО г. Октябрьский, ул. Проспект Ленина, 75Б
13. ГО г. Уфа, ул. Р. Зорге, 70
14. ГО г. Уфа, ул. Р. Зорге, 70/1
15. ГО г. Уфа, ул. Р. Зорге, 70/2
16. ГО г. Уфа, ул. Российская, 106/1
17. ГО г. Уфа, ул. Ковшово́й, 6
18. ГО г. Уфа, ул. Конституции, 2
19. ГО г. Уфа, ул. Х. Давлетшиной, 6
20. ГО г. Уфа, ул. Цюрупа, 156/3
21. ГО г. Уфа, ул. Кадомцевых, 15
22. ГО г. Уфа, ул. Кадомцевых, 6/2
23. ГО г. Уфа, ул. Пр. Октября, 26
24. ГО г. Уфа, ул. Айская, 54/1
25. ГО г. Уфа, ул. Мингажева, 121/2
26. ГО г. Уфа, ул. Касимовская, 6
27. ГО г. Уфа, ул. Ферина, 26
28. ГО г. Уфа, ул. Достоевского, 100
29. ГО г. Уфа, ул. Амантая, 12
30. ГО г. Уфа, ул. Г. Горбатова, 7/4
31. ГО г. Уфа, ул. Новомостовая, 7
32. ГО г. Уфа, ул. Гоголя, 53
33. ГО г. Уфа, ул. Левитана, д. 14/7
34. МР Белебеевский район, пос. Приютово, ул. Бульвар Мира, 15
35. МР Дюртюлинский район, г. Дюртюли, ул. Матросова, 18
36. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Советская, 25
37. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Советская, 53
38. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Мира, 4
39. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Гагарина, 10/1
40. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Советская, 99
41. МР Ишимбайский район, г. Ишимбай, ул. Б. Хмельницкого, 10
42. МР Мелеузовский район, г. Мелеуз, ул. Смоленская, 31
43. МР Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Луначарского, 55
44. МР Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Южная, 48
45. МР Туймазинский район, с. Серафимовский, ул. Девонская, 34
46. МР Учалинский район, г. Учалы, ул. Пионерская, 6А
47. МР Учалинский район, г. Учалы, ул. К. Маркса, 11
48. МР Учалинский район, г. Учалы, ул. Ленина, 30
49. МР Янаульский район, г. Янаул, ул. Ленина, 8
50. МР Янаульский район, г. Янаул, ул. К. Маркса, 12

## В ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ «РЕФОРМА ЖКХ» ПОЯВИЛСЯ НОВЫЙ БЕСПЛАТНЫЙ СЕРВИС – СОЗДАНИЕ САЙТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

**В информационной системе «Реформа ЖКХ» появился новый бесплатный сервис – создание сайта управляющей организации. Он позволяет управляющей компании, ТСЖ, ЖСК создать свой сайт за несколько минут на основе уже введенных в систему данных.**

Для пользователей будут доступны такие функции, как размещение новостей организации, любой дополнительной информации в виде текста, ссылок, файлов и изображений, а также «обратная связь», позволяющая жителям отправить



сообщение представителям управляющей организации.

Адрес сайта в сети Интернет администратор управляющей организации выбирает самостоятельно. При этом

полный адрес сайта организации, созданного с помощью данного сервиса, будет иметь следующий вид: выбранное\_имя.reformagkh.ru.

Права на создание или удаление сайта будут принадлежать администраторам и операторам управляющей организации.

Создать сайт своей управляющей организации и ознакомиться с возможностями данного сервиса можно в рабочей области информационной системы «Реформа ЖКХ» в разделе «Мои сайты».

Предложения по развитию данного сервиса можно направлять по электронному адресу «горячей линии» Фонда ЖКХ support@reformagkh.ru

## КАПРЕМОНТ НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР РБ ПОДВЕЛ ИТОГИ РАБОТЫ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2017 ГОДА

**Некоммерческая организация Фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» на своем официальном сайте подводит промежуточные итоги работы по капремонту многоквартирных домов за первый квартал 2017 года.**

На сегодняшний день уже отремонтировано 63 многоквар-

тирных дома, в большинстве из которых проведен капитальный ремонт систем водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, так как эти работы не зависят от погодных условий, кроме того, работы ведутся еще в 335 многоэтажках (149 находятся в Уфе и 186 в других городах и районах республики).

Основной же ударный период, как сообщают в Фонде, начинается сейчас, с приходом постоянной плюсовой температуры. Работа, как правило, «кипит» с апреля

по октябрь. Всего в 2017 году запланировано отремонтировать более тысячи домов, на общую сумму более 2,7 млрд. рублей. Ожидается, что условия комфортного проживания при этом улучшат около 170 тыс. человек.

Напомним, что основным источником финансирования капремонта являются взносы собственников помещений, по этой причине вопрос реализации Республиканской программы напрямую зависит от платежной дисциплины населения.

## ОПУБЛИКОВАН РЕЙТИНГ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ РЕСПУБЛИКИ ПО УРОВНЮ СОБИРАЕМОСТИ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

**Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает собственников помещений, находящихся в многоквартирном доме, оплачивать взносы на капитальный ремонт. Одни осознают, что таким образом «вкладывают средства» для улучшения своего жилья, другие не желают вовремя осуществлять платежи. В Башкортостане, как и в других регионах России, есть свои лидеры и отстающие среди муниципальных образований по оплате взносов на капремонт.**

Средний сбор по Башкортостану, как сообщает НОФ «Региональный оператор РБ», с января по май 2017 года составил 90,5%. В пятерке лучших находятся несколько рай-

онов и городов республики, которые «перешагнули» планку в 94%. Лидируют Татышлинский район с показателем 102,8%\*, Архангельский район (101,6%\*) и город Салават (101%\*). На четвертом месте — Уфимский район (100,1%), замыкает пятерку ЗАТО Межгорье с показателем 94,1%.

В 46 городах и районах республики уровень сборов составляет свыше 80%. Уфа в этом списке находится в «зеленой зоне» на 30-м месте с показателем собираемости 87,5%.

В так называемую «красную зону» вошли 6 муниципальных районов республики. Картина по отстающим муниципалитетам следующая: в пятерке аутсайдеров жители Зилаирского (66,6%), Салаватского (70,3%), Балтачевского (71,7%),

Баймакского (71,8%) и Белокатайского (72,1%) районов.

Как отмечают в Фонде, по сравнению с аналогичным периодом 2016 года (с января по май) наблюдается рост процента собираемости взносов по республике (+7,4%), который ранее находился на уровне 83,1%.

С должниками Региональный оператор проводит работу по принудительному взысканию долгов, в результате которой только за 5 месяцев 2017 года через суд было взыскано 13,6 млн. рублей.

Напомним, что от уровня сборов напрямую зависят объемы и темпы капитального ремонта в том или ином муниципалитете, поэтому собственникам многоквартирных домов необходимо своевременно оплачивать взносы на капитальный ремонт.

## 389 ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ БУДУТ БЛАГОУСТРОЕНЫ В БАШКИРИИ В 2017 ГОДУ

**В рамках реализации в Башкирии приоритетного проекта «Формирование современной городской среды» всеми муниципалитетами республики, участвующими в мероприятиях по благоустройству в текущем году, утверждены муниципальные программы. Всего в 2017 году планируется благоустроить 354 дворовых территории (с охватом 604 многоквартирных домов) и 35 общественных территорий (15 парков, 5 скверов, 3 площади, 6 пешеходных зон, 2 территории общественного назначения, одна аллея, набережная, спортивная площадка и территория транспортной инфраструктуры).**

В соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан от 15 марта 2017 года № 88 в текущем году участие в приоритетном проекте примут 23 муниципальных образования. На сегодняшний день все они провели общественные обсуждения, по результатам которых определен перечень дворов и общественных территорий, подлежащих благоустройству и утверждены муниципальные программы.

Общий объем финансирования указанных мероприятий в текущем году составит 1 млрд 32 млн руб., в том числе из федерального бюджета 856,64 млн рублей, из республиканского бюджета 175,45 млн рублей.

Стоит отметить, что приоритетный проект не заканчивается 2017 годом. Он рассчитан до 2022 года. Начиная с 2018 года в программе благоустройства примут участие все населенные пункты Башкирии с

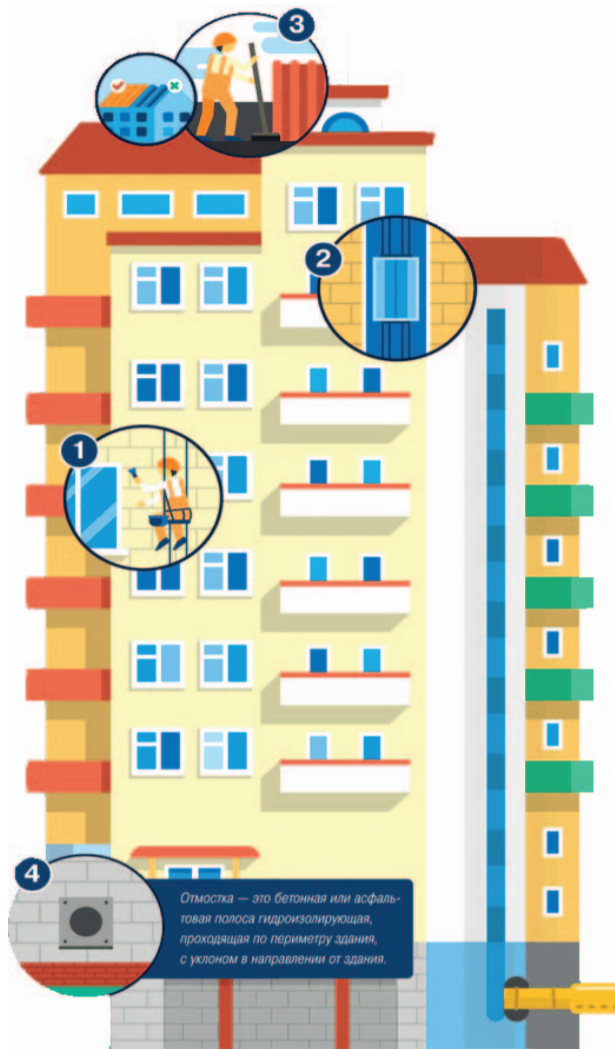


численностью населения более 1000 человек.

Федеральный проект «Формирование современной городской среды» стартовал по инициативе Всероссийской политической партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» и направлен на комплексное развитие городской территории, благоустройство дворов, создание комфортных мест массового отдыха. Ключевая роль в решении этих вопросов отводится гражданам, которые должны принять решение о перечне объектов в своем населенном пункте, которые войдут в окончательный план реализации проекта.

# КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННОГО КАПРЕМОНТА МКД

## НА ЧТО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ?



### 1. РЕМОНТ ФАСАДА

- Поверхность штукатурного покрытия. Проводим визуальный осмотр: стена должна быть без трещин, сколов, пузырей, отслоений.
- Окрашенные поверхности. Проводим визуальный осмотр: сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.
- Окна и двери в подъезде. Проверяем, как открываются/закрываются. Не должно быть отклонений по вертикали-горизонтали (только если это специально не предусмотрено конструкцией), открываются свободно.

### 2. РЕМОНТ ЛИФТОВ

- Отсутствие вибраций.
  - Точность остановки на этажах.
  - Отсутствие посторонних звуков при движении кабины.
- Проводим визуальный осмотр, слушаем шумы при движении лифта, находясь в подъезде, проезжаем в кабине лифта с остановками на каждом этаже.
- Спрашиваем у подрядчика акт полного техосвидетельствования лифта, выданного специализированной организацией.

**С МОМЕНТА ПОДПИСАНИЯ АКТА ПРИЕМКИ НАЧИНАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК: НЕ МЕНЕЕ 5 ЛЕТ**

**Если наступил гарантийный случай — обращайтесь к региональному оператору или напрямую в подрядную организацию.**

### 3. КРЫША

- Качество кровельных материалов. У подрядчика должны быть сертификаты на материалы.

- Уклон кровли и толщина покрытия. Проверяет сотрудник стройнадзора с помощью спецприборов: микрометра и уклонометра.

- Водонепроницаемость. В крыше не должно быть дыр и даже маленьких щелей. Находясь на чердаке, обратите внимание на наличие прямых солнечных лучей через перекрытие — это может быть сигналом, что кровля негерметична! Пройдитесь по крыше — между слоями материала не должно быть расхождения даже шириной с монету. А еще хорошая крыша всегда ровная — здесь нет ни «пузырей», ни ям.

- Наличие водосточной системы. Важно, чтобы в водосточной трубе не было отверстий. Проверьте швы между частями трубы — иначе во время дождя вода будет портить стены дома и отмостку.

- Качество утепления перекрытий. Проверяется специалистами строительного контроля.

- Обработка стропильной системы антисептиками, огнезащитными средствами. И снова смотрим документы: подрядчик обязан показать сертификаты на материалы, в том числе протокол испытаний и документы организации, которая проводила эти работы.

### 4. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА

- Отсутствие трещин. Проводим визуальный осмотр: между фундаментом и стеной не должно быть зазоров и трещин.

- Наличие отмостки. Проводим визуальный осмотр: по периметру здания отмостка должна плотно примыкать к цоколю (ширина отмостки от 70 до 100 см).

**Отмостка — это бетонная или асфальтовая полоса, проходящая по периметру здания, с уклоном в направлении от здания.**

### 5. РЕМОНТ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

- Герметичность в местах соединения узлов. Проводим визуальный осмотр (любых замененных стояков), наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой, не должна иметь трещин или других дефектов, в месте соединения должен быть виден сплошной (по всей окружности) валик оплавленного материала.

- Равномерность подачи воды (напор). Магистраль водоснабжения должны быть закреплены в соответствии с проектом, провисания и прогибы трубопроводов не допускаются.

- Наличие запорных кранов. Проводим визуальный осмотр. Количество кранов можно проверить в подвале/тех. подполье, посчитать краны в квартирах и подъездах можно путем проверки количества кранов в одной квартире и одном подъезде, умножив в дальнейшем на количество квартир и соответственно подъездов.

- Температура горячей воды (60 — 75 °С). Проверяем бытовым термометром.

### 6. РЕМОНТ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

- Проверяем вертикальность и горизонтальность трубопроводов, крепление к поверхности стен.

- Можно прощупать батареи по всему периметру, чтобы определить, равномерно ли они нагреваются.

- Работа кранов и герметичность узлов. Проверяем на отсутствие потеков в местах стыка.

### 7. РЕМОНТ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

- Скорость увода воды при сливе большого объема.

- Герметичность узлов.

### 8. РЕМОНТ СИСТЕМЫ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

- Наличие давления газа на конечных устройствах. Проверяем опытным путем работу конфорок газовых плит в нескольких квартирах.

- Герметичность узлов. Отсутствие запаха газа в квартире, подъезде.

- Работа предохранительных кранов. Дополнительно можно попросить у подрядчика акт гидравлических испытаний, проведенных совместно с ресурсоснабжающей организацией.

### 9. РЕМОНТ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

- Отсутствует повышенная влажность вблизи от электрического оборудования. Проверяется путем визуального осмотра достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузки;

- Не должно выбивать пробки, можно дождаться вечернего времени, когда все вернутся с работы и включат электричество

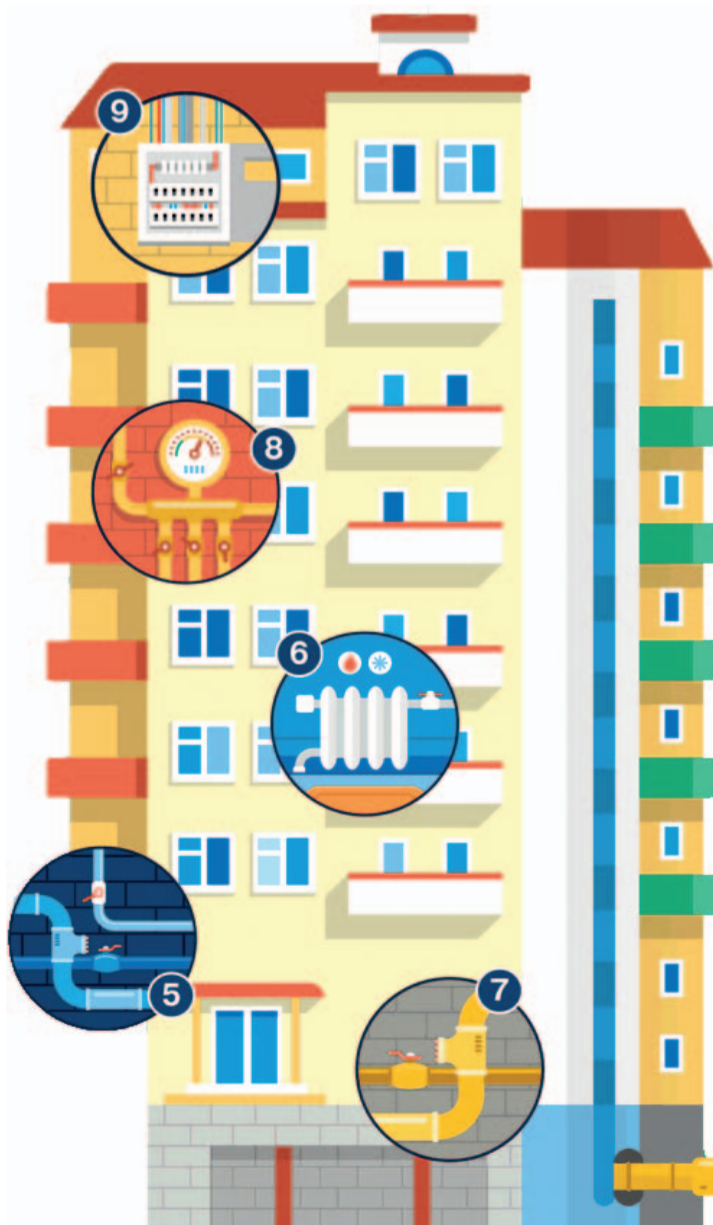
- Провода. Проводим визуальный осмотр. Кабель должен быть защищен от механических повреждений (размещен в коробе, стене либо стальной трубе), не должен «болтаться» на стене

**ВАЖНО! Гарантийный срок — это срок (не менее 5 лет) в течение которого подрядная организация несет ответственность перед Заказчиком за качество выполненных работ. Если в течение гарантийного срока стали заметны любые дефекты и недостатки, возникшие после выполнения работ по капремонту, то собственникам необходимо:**

- письменно (можно с элементами фото- и видеосъемки зафиксировать выявленные дефекты (летом был проведен ремонт крыши, а осенью в подъездах появились потеки после дождя; был проведен ремонт фасада, но через какое-то время краска потрескалась);

- обратиться в подрядную организацию и (или) региональный фонд капитального ремонта для устранения выявленных дефектов. ВАЖНО! Все выявленные дефекты и недостатки Подрядчик должен устранить бесплатно и в разумный срок, а дефектные части, материалы и механизмы должны быть заменены новыми.

По материалам сайта <http://kapremont02.ru>



**История мансарды началась в XVII веке и связана она с именем французского архитектора по имени Франсуа Мансар. Несмотря на то, что до Мансара французские архитекторы использовали высокие французские крыши для устройства в них жилых помещений, именно он наиболее часто стал использовать их для достижения декоративных эффектов. Такую мансарду стало иметь не только модно, но и выгодно, так как городские власти Парижа собирали налоги с домовладельцев в зависимости от этажности. Но чердак этажом не считался, поэтому денег за него не брали.**

До России мода на мансарды дошла в XVIII веке. В проевропейском Санкт-Петербурге многие здания стали проектировать и строить именно с мансардами. Но в то время они больше напоминали темные и душные «скворечники». В патриархальной Москве мансарды были единичны.

Государство индустриального домостроения СССР делало ставку на плоские крыши, а в ряде стран бывшего соцлагеря сооружению мансарды над многоквартирными домами для привлечения дополнительных средств уделялось немалое внимание. Так, только в Восточной Германии данным способом было реставрировано до 30% жилого фонда, нуждающегося в ремонте.

Первый опыт надстройки мансард на многоэтажных домах в нашей стране оказался не совсем удачным. Стоимость таких дополнительных этажей была высока (стоимость 1 кв.м жилой площади мансардного этажа приближалась временами к стоимости 1 кв.м в новостройке), а качество оставляло желать лучшего. Сейчас благодаря накопленному опыту и развитию технологий разница в стоимости составляет порой до 50%.

Конечно, в стратегическом плане снос ветхого жилья и возведение нового в любом случае будет наиболее приемлемым вариантом, так как срок службы и качество нового жилья значительно выше, чем у «восстановленного». Однако, тезис «экономика должна быть экономной» никто не отменял, и в тактическом плане при текущей стоимости квадратного метра в городах-миллионниках реконструкция жилья подобным способом является рациональным решением, поскольку требует гораздо меньших вливаний денежных средств. При реконструкции используются уже существующая инфраструктура и инженерные коммуникации. Не требуется использования тяжелой грузоподъемной техники. При этом срок службы дома продлевается на 30 лет, за счет утепления достигается значительная экономия энергии. Серьезная экономия достигается также за счет снижения эксплуатационных расходов (на ремонт обветшавших кровель и обновление фасадов).

По материалам сайта «Пилотные проекты реконструкции с надстройкой мансарды», экономическая эффективность таких проектов выражается в следующем:

- строительство мансардного этажа на пятиэтажном доме увеличивает общую площадь дома в среднем на 1000 кв.м и экономит 0,15 га городской территории;
- увеличение жилой площади при реконструкции зданий обходится в 1,5 раза дешевле, чем при строительстве на новых территориях;
- в 1,5 раза сокращаются затраты на строительство инженерной инфраструктуры;
- мансардный этаж, выполненный из легких конструкций, имеющих в основе каркас в виде стропильной системы, обеспечивает экономии материальных ресурсов на 1 кв.м жилой площа-



57 лет без капремонта.

Проект реконструкции этого же дома.



# ДОХОДНОЕ МЕСТО



54 года без капремонта.



Проект реконструкции этого же дома.



ди в два раза по отношению к строительству зданий из железобетонных панелей и в четыре раза — по отношению к кирпичным зданиям, без учета затрат на возведение фундамента;

- устройство мансардного этажа по сравнению с обычным этажом здания позволяет снизить удельное энергопотребление за отопительный период на 20% (с учетом дополнительного проветривания) и на 50% (без дополнительного проветривания). В сочетании с мансардными окнами повышается теплоэффективность помещений за счет увеличения теплообмена на 19%. Сокращаются потери тепла через чердак или крышу жилого дома на 7-9%;
- уменьшается себестоимость строительства отдельного жилого дома; ориентировочная экономия затрат на строительство 1 кв.м общей площади составляет 25-28% по сравнению с новым строительством 1 кв.м;
- снижение стоимости строительства 1 кв.м, связанное

с комплексом зданий, составляет около 40%;

- ориентировочная сумма затрат на 1 кв.м общей площади, связанная с жилым образованием города, в 1,5 раза меньше, чем при строительстве на новых территориях.

Однако стоит учитывать, что основную долю экономии тепла дает не столько утепление ограждающих конструкций, сколько установка автоматической аппаратуры, регулирующей теплообмен.

Также необходимо учесть, что собственники мансард, введенных на чердаках, будут помогать своими отчислениями на капремонт «коренным» собственникам квартир в счет проведения будущего капремонта их общего дома, а технологии, используемые при устройстве мансард, позволяют уйти от чистки кровли. Более того, вследствие проведения теплоизоляционных работ, являющихся неотъемлемой частью возведения мансард, будет уменьшена теплопроводность.

ремонта единовременно. Почему «по согласованию» — потому что рентабельность реализации такого вида объектов зависит от ряда нюансов: степени износа, технических характеристик инженерных сетей (необходимость замены кабеля до ВРУ, изменения сечения труб и т.д.) и, конечно, месторасположения многоквартирного дома.

К слову, в отечественной практике возведения мансард есть опыт, когда надстраивались дома, стоящие на проблемных грунтах. Например, в 1999 году при детальном обследовании предлагаемого к реконструкции жилого дома в Ижевске выяснилось, что стены кирпичной пятиэтажки довольно крепкие, а вот грунты слабые, размытые и вряд ли выдержат мансардные этажи. Однако был применен новаторский в то время метод укрепления (силикатизации) грунтов. Сейчас эта методика используется весьма широко. В «проблемной» почве бурят скважины и закачивают туда специальный раствор на основе силикатов. В итоге получается крепкий грунт.

Разумеется, подобная технология применяется после проведения инженерно-геологического изыскания, экспертных выводов о состоянии дома и грунтов, а также точных расчетов и тщательного изучения несущих конструкций.

При всех плюсах есть и недостатки:

- относительно малая площадь надстройки (до 2-3 этажей);

— существующие квартиры практически не претерпевают изменений;

— трудно согласовать с жителями вопросы строительства.

Так каков алгоритм реализации данных проектов?

Прежде всего, избранный совет дома должен провести

**Предлагаем подсчитать, сколько лет необходимо копить всем жильцам старой трехэтажной хрущевки на 36 квартир общей площадью 1523 кв. м для того, чтобы провести комплексный капитальный ремонт: крыши, инженерных сетей, фасада, оцениваемый примерно в 6 млн. руб.**

**Годовое накопление всех собственников = 1523 кв. м. x 5,2 руб. x 12 мес. = 95035,2 руб.**

**Количество лет на сбор средств для комплексного ремонта = 6 000 000 руб. / 95035,2 руб. = 63,13 года.**

То есть можно уйти от повышения температуры кровельного покрытия, а это основная причина образования сосулек и наледи.

Если смотреть на понятие «Экономика» более широко, то необходимо упомянуть и о дополнительных возможностях для малого и среднего бизнеса. Ведь стартовый капитал для возведения такого жилья по сравнению со строительством на «земле» меньше, это открывает перспективы для небольших компаний, в том числе работающих в смежных сферах.

Мероприятия по утеплению здания без привлечения средств от надстройки мансардного этажа требуют немалых разовых капитальных вложений. При этом срок окупаемости затрат, как правило, составляет минимум 20 лет. При надстройке мансардного этажа инвестор по согласованию с жителями может провести несколько видов

общее собрание собственников жилья и принять соответствующее решение. Собрание проводится совместно с компанией-застройщиком, которая в последующем выступит техническим заказчиком реконструкции дома и заключить все необходимые договоры на проведение обследования здания, разработку проектной документации и получение разрешения от администрации муниципального образования.

Для получения более подробной информации по ремонту многоквартирного дома по указанной схеме просим обращаться в адрес редакции.

**По материалам:**  
**Газета «Вечерний Челябинск» от 28.08.2015 г.;**  
**Газета «Квартирный ряд» от 29.03.2006 г.;**  
[http://expert74.com;](http://expert74.com)  
[http://www.stroyorbita.ru;](http://www.stroyorbita.ru)  
[http://www.krovlirossia.ru.](http://www.krovlirossia.ru)



Директор  
ипотечного бюро  
Камила Фазлыева.

**Жилищный вопрос — это одна из наиболее острых и насущных проблем для жителей не только Республики Башкортостан, но и России в целом. Как и прежде, самым популярным и действенным способом ее решения остается ипотека. Понятно, что и тут есть очень много нюансов, на которые следует обратить внимание.**

Вначале оцените размер собственных сбережений. Первоначальный взнос должен составлять хотя бы 10% от стоимости приобретаемого жилья. Популярная ситуация: у заемщика уже есть небольшая квартира. Желая улучшить жилищные условия, он в срочном порядке вынужден ее продавать, чтобы успеть внести выроченные деньги в счет первоначального взноса по уже одобренному ипотечному кредиту на новое жилье. Поэтому следующий совет: не подбирайте вариант покупки, пока не получите одобрение в банке. «Не бегите впереди паровоза».

Поинтересуйтесь, на какие льготы вы можете претендовать. Это могут быть специальные программы господдержки, такие как материнский (семейный) капитал, жилищные сертификаты, жилищные программы для работников бюджетной сферы и военнослужащих, различные региональные программы поддержки молодых семей. К примеру, материнский капитал можно направить и для оплаты первоначального взноса по ипотеке, и в счет последующего погашения кредита.

Следующее, на что нужно обратить внимание, — это доступность ежемесячного платежа, то есть уро-

# ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА

вень ваших доходов должен позволять вам обслуживать ипотечный кредит. Платеж по кредиту не должен превышать 40% дохода семьи, иначе вы не сможете поддерживать привычный уровень жизни. Банк-то вам может и одобрит, сколько вы запросите, но платить только вам, и не месяц или два, а десять или пятнадцать лет, и рассчитывать свои силы нужно сегодня.

Обратим внимание на процентную ставку по кредиту. Обычно для того, чтобы получить кредит под низкую процентную ставку, приходится внести большой первоначальный взнос, расплатиться по кредиту в короткий срок, потратиться на несколько видов страхования. Обратитесь в специализирующиеся на ипотеке агентства, на них распространяется пониженная процентная ставка по кредиту, которая недоступна для клиентов, пришедших в банк «с улицы». Сэкономить таким образом удается от 200 000 рублей.

Кроме того, имеет смысл поинтересоваться, что готов предложить вам ваш «зарплатный» банк. Часто банки смягчают требования к «своим» клиентам — устанавливают более низкий первоначальный взнос, снижают ставки и единовременные комиссии, ускоряют процедуру оформления кредита. Выбирайте программу по своим возможностям, в первую очередь, ориентируйтесь на доступность ежемесячного платежа.

Банки успокаивают возможным дальнейшим рефинансированием. Однако на практике они не готовы рефинансировать собственный выданный кредит, и вам придется обращаться к банкам-конкурентам. Поэтому уповать на возможность дальнейшего рефинансирования не советуем.

Сегодня на рынке Уфы и Башкирии представлено множество ипотечных программ и их вариаций. Важно выбрать именно ту программу, которая подойдет под индивидуальные условия заемщика, и получить одобрение.

Обращаем внимание на банк. При анализе всех предложений кредитных организаций нужно помнить, что нельзя обращать внимание только на процентные ставки. Когда люди идут по этому пути, обычно срабатывает поговорка «скупой платит дважды». Сегодня на рынке осталось не так много «белых и пушистых» заемщиков с высокой официальной заработной платой и идеальной кредитной историей. А лояльностью к клиентам банки между собой отличаются. К примеру, один банк откажет при просрочке по ранее выданному кредиту в 10 дней, а другой выдаст кредит клиенту с 60-дневной задержкой платежа. Также кредитные организации по-разному оценивают надежность потенциальных заемщиков в статье судимостей. Основная масса банков откажет судимому клиенту по большинству статей. Но есть и те кредитные учреждения, которые выдают кредит судимому с тяжелой статьей. Поэтому, если понимаете, что у вас не все в порядке в кредитной истории, или превратности судьбы помешают вам взять ипотеку, не ходите и не собирайте отказы. Запросы на кредит отражаются в Бюро кредитных историй, и чем больше у вас их было, тем ниже шансы «одобриться». Таким клиентам рекомендуем сразу идти к специалистам.

Ошибка многих желающих оформить ипотеку и менеджеров отдела продаж застройщиков — рассылка ипотечной заявки сразу в несколько банков. Сначала отправляйте в наиболее подходящий по условиям кредитования банк и ждите ответа. Если вам отказали, обязательно выясните причину. Ею может оказаться незакрытая кредитная карта, о которой вы забыли, или просрочка по потребительскому кредиту. Только после возможного устранения причины отказа отправляйте заявку в следующий банк.

При выборе ипотечной программы нужно обращать внимание на:

1. Приемлемый срок кредита. Маленький срок кредита увеличивает размер ежемесячного платежа и тем самым финансовую нагрузку на семейный бюджет. Самый популярный запрос кредита, по нашим данным, — на 15 лет.

2. Условия частичного и полного досрочного погашения кредита. При этом возможно как уменьшение ежемесячного платежа, так и срока кредитования.

3. Открытие и ведение ссудного счета. Важно, чтобы не было «искусственного» удорожания кредита.

4. Страхование. Банки, имеющие собственные страховые компании, как правило, всеми правдами и неправдами навязывают страхование именно у себя. Это незаконно, и вы вправе выбрать другую страховую компанию — такая страховка вам выйдет дешевле.

5. Естественно, процентная ставка. Сейчас большой выбор ипотечных программ с относительно низкими ставками, платеж 1 раз в 14 дней и прочие. Благодаря этому разнообразию любой клиент сможет выбрать себе подходящую программу.

## Подтверждаем доход

Подтверждение дохода возможно, как по справке формы 2-НДФЛ, так и по справке в свободной форме за подписью руководителя. В ряде банков существуют программы, при которых справки предоставлять не требуется: если у вас зарплатный проект, или первоначальный взнос 40 или 50% от стоимости приобретаемого жилья. Банки могут запросить в подтверждение вашего дохода справку из Пенсионного фонда.

## Что можно приобрести в ипотеку

Ипотеку клиент может оформить на квартиру, дом, комнату. Сегодня банки не настроены кредитовать земельные участки, сады или гаражи, как это было ранее. Исчезли из обихода и валютные заемщики, и программы с плавающими ставками.

## Учитываем скрытые опасности

Самым очевидным недостатком ипотеки является необходимость переплачивать за квартиру, но любой кредит предусматривает переплату, и каждый заемщик это знает. Надо понимать, что ваш платеж по кредиту равными суммами — это одна нагрузка для семейного бюджета сегодня, и совсем другая через несколько лет, с учетом инфляции. Еще одним неприятным моментом могут оказаться скрытые комиссии. Банки уверяют, что консультанты информируют заемщика о скрытых комиссиях сразу, как только он обратился в банк. На деле клиент узнает обо всех переплатах только в момент подписания кредитного договора, когда пройден весь сложный путь получения кредита и заемщик уже наверняка не откажется от его получения.

Поэтому заемщику стоит готовиться к тому, что помимо ежемесячных выплат и обязательного страхования в ряде банков придется заплатить за дополнительные услуги. Особое внимание необходимо обратить на штрафы, прописанные в кредитном договоре, за просрочку платежа. И если при выплате ипотеки наступит такой момент, что вы не сможете внести очередной ежемесячный платеж, то ни в коем случае не бегайте от банка, а сообщите о ваших трудностях и по возможности внесите хоть какой-нибудь платеж. Таким образом, в случае судебного разбирательства у вас будет больше шансов отстоять квартиру.

В целом необходимо отметить, что строительный комплекс республики демонстрирует рекордные темпы строительства жилья, в совокупности с действующими программами это дает небольшое снижение цены за квадратный метр, без учета инфляционной составляющей. Но, как известно, торопиться надо медленно, особенно в таком основополагающем аспекте, как приобретение жилья. Более того, рост объемов строительства подтягивает за собой и ряд смежных направлений. И это не только строительные материалы и банковские продукты, это еще и рынок консалтинговых услуг, которые позволяют экономить и деньги, и время.



ИЗОТЕРМ

С 2004 года компания «ИЗОТЕРМ» осуществляет реализацию проектов, направленных на сохранение ресурсов и оптимизацию их использования, в том числе:

- монтаж систем автоматического погодозависимого регулирования подачи теплоносителя;
- поставка «умного», диодного освещения;
- реконструкция центральных тепловых пунктов;
- строительство насосных и водонапорных станций.

Залогом конкурентоспособности организации является официальное дистрибуторство ведущих производителей инженерного оборудования.

В своей деятельности компания руководствуется принципами индивидуального подхода к заказчику и реализации политики всеобщего контроля качества.

Мы находимся по адресу:

г. Уфа, ул. Менделеева, 23/2.

Тел: 8(347)292-41-16, 8(927)336-41-20

e-mail: [energyfuture102@mail.ru](mailto:energyfuture102@mail.ru)

СТРОИМ НА ВЕКА. РАБОТАЕМ НА РЕЗУЛЬТАТ.

На правах рекламы

ВСЕСТИПЛЕВАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ТХЭКВОНДО РБ

Тхэквондо – спорт,  
техника самообороны  
и образ жизни!

г. Уфа, ул. Комсомольская 1/1  
Бизнес-центр "Деловой мир"  
офис 212

[www.taekwon-do-rb.ru](http://www.taekwon-do-rb.ru)



На правах рекламы

ЖИЛИЩНЫЕ  
ВЕДОМОСТИ №2 (15)  
Июль 2017 года

Учредители: А.Н. Дубовский, А.А. Волков.  
Главный редактор: А.А. Волков  
Адрес редакции: 450008 РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы, 17, 6 этаж, оф. 12.  
тел 8-919-158-92-01  
Адрес Издателя: ООО «РесурсПроект», 450022, РБ, г. Уфа,  
ул. Менделеева, 23/2, офис 410

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Республике Башкортостан 21.04.2015. Свидетельство о регистрации: ПИИ:ТУ02-01329  
Цена свободная. Возрастное ограничение 6+

Отпечатано в типографии ООО «Газета», 453261, РБ, г. Салават, ул. Ленина, 5/11, тел. (3476) 35-31-02.  
Тираж 5000 экз. Номер заказа 6375  
Время подписания в печать: по графику - 16.00 ч. 30.06.2017, фактическая 16:00 ч., 30.06.2017.