РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА

КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В

МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ

ОБЛАСТИ НА 2014 – 2043 ГОДЫ

|  |  |
| --- | --- |
| **Цель Программы :** | Планирование и организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области. |
| **Задачи Программы:** | 1. Проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах на территории Иркутской области за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.  2.Создание безопасных и комфортных условий проживания граждан на территории Иркутской области.  3. Улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества, обеспечение сохранности многоквартирного жилищного фонда в том числе, повышение энергетической эффективности многоквартирных домов на территории Иркутской области. |
| **Сроки реализации**  **Программы :** | **2014 – 2043 гг.**  Срок реализации Региональной программы– 30 лет. |

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Для обеспечения нормативного срока эксплуатации общего имущества собственников многоквартирных домов необходимо проведение его регулярного и своевременного капитального ремонта. В отсутствие нормативного регулирования процедуры проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах объемы таких работ в течение длительного периода были крайне малы. В результате техническое состояние значительной части многоквартирных домов не соответствует современным требованиям к эксплуатации жилого фонда. Высокая степень износа жилищного фонда не позволяет создать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Для решения задачи своевременного проведения капитального ремонта общего имущества собственников многоквартирных домов Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает создание эффективной системы планового проведения капитального ремонта.

**РАЗДЕЛ II. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ,**

**ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОГРАММЫ, СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ**

Целью Программы является планирование и организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области.

Для достижения указанной цели планируется выполнение мероприятий, направленных на решение следующих задач:

1. Проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах на территории Иркутской области за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Создание безопасных и комфортных условий проживания граждан на территории Иркутской области.

3. Улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества, обеспечение сохранности многоквартирного жилищного фонда в том числе,повышение энергетической эффективности многоквартирных домов на территории Иркутской области.

Целевым показателем Программы является: доля многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, от общего количества многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в соответствии с Программой. Плановое значение показателя Программы составляет 100%.Программа формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Программа формируется для всех многоквартирных домов, находящихся на территории Иркутской области, вне зависимости от того, какой способ формирования фонда капитального ремонта выбран собственниками помещений в многоквартирном доме.

Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, перечень основных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также плановые предельные сроки (пятилетние периоды) проведения капитального ремонта общего имущества в этих домах представлены в Приложении к Программе.

В первоочередном порядке в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

В Программе очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется исходя из дополнительных критериев, установленных в статье 7 Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области» (далее – Закон Иркутской области № 167-ОЗ).

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании следующих критериев:

1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капитального ремонта общего имущества в нем, а при его отсутствии – после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

2) физический износ объектов общего имущества многоквартирного дома;

3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) наличие совета многоквартирного дома;

5) уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Использование указанных критериев должно обеспечивать перспективное планирование капитального ремонта жилищного фонда с

учетом фактического технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов, степени самоорганизации собственников помещений многоквартирных домов и финансовой дисциплины при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**РАЗДЕЛ III. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММЫ**

С целью создания устойчивых механизмов финансирования расходов, которые связаны с проведением капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах, в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги **включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт.** Средства взносов собственников каждого многоквартирного дома аккумулируются и образуют фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

К способам формирования фонда капитального ремонта относятся: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (специализированная некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области») в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального образования Иркутской области принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении дома на счете регионального оператора.

Средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, ежегодно устанавливаемого Правительством Иркутской области, могут использоваться на финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных в статье 4 Закона Иркутской области № 167-ОЗ, а также на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг и (или) работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

**Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,** оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Иркутской области, включает в себя:

1)ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

2) ремонт крыши, в том числе устройство выходов на кровлю, ремонт или замену надкровельных элементов, ремонт или замену системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий;

3) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки;

4) утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замену окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя;

5) ремонт фундамента многоквартирного дома;

6) работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

7) разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

8) оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены Программой, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет средствсобственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору в размере бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели в областном бюджете и местных бюджетах муниципальных образований Иркутской области на соответствующий финансовый год и плановый период.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в размере, не превышающим размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемым нормативным правовым актом Правительства Иркутской

области.

**Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Иркутском области.**

**РАЗДЕЛ IV. МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА**

Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах собственникам жилья начнут начисляться **с 1 сентября** **2014 года**, первые платежные документы жители Иркутской области получат до 1 октября 2014 года.

Для решения задачи своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Федеральным законом от25 декабря 2012 года № 271-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации были внесены поправки, предусматривающие создание эффективной системы планового проведения капитального ремонта.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт. Средства взносов собственников каждого многоквартирного дома аккумулируются (накапливаются) и образуют фонд капитального ремонта каждого многоквартирного дома.

Постановлением Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014 года № 54-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2014 год» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт дифференцируется в зависимости от:

 -  климатических условий и географического расположения  (северные и южные районы Иркутской области);

 -   от этажности многоквартирного дома;

- степени благоустройства и состава общего имущества многоквартирного дома (наличие лифта, мусоропровода, внутридомовых инженерных систем).

Необходимо отметить, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт не может быть дифференцирован в зависимости от года постройки многоквартирного дома, т.е. срока его эксплуатации.

Правительством Российской Федерации **ежегодно устанавливаются федеральные стандарты стоимости капитального ремонта** в разрезе субъектов Российской Федерации. Для Иркутской области Постановлением Правительства РФ от 21 февраля 2013 гола № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы» на 2014 год установлен федеральный стандарт стоимости капитального ремонта в размере 8,70 руб./кв. метр в месяц.

В 30 субъектах Российской Федерации минимальный размер взноса установлен единый для всех типов многоквартирных домов на уровне федеральных стандартов.

Законом Иркутской области от 27 декабря 2013 № 167-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» установлено, что минимальный размер взноса дифференцируется в зависимости от типа и этажности многоквартирных домов, перечня работ и стоимости по капитальному ремонту общего имущества, а также от места расположения многоквартирных домов – южные и северные районы Иркутской области. Такой подход к установке минимального размера взноса, с нашей точки зрения, является более логичным и справедливым.

При расчете минимального размера взноса учтена фактическая сметная стоимость работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро –и газоснабжение), крыш, лифтов, мусоропроводов, фасадов, подвальных помещений, благоустройству земельного участка, а также стоимость разработки проектно-сметной документации и услуг по строительному контролю. Расчеты производились для многоквартирных домов типовых массовых серий этажностью 2-5-9 этажей, имеющих в настоящее время набольшее распространение на территории Иркутской области.

Учитывая, что региональная программа капитального ремонта принята на 30 лет, а взнос уплачивается ежемесячно, соответственно, для определения величины взноса на капитальный ремонт учитывался период возмещения в размере 360 месяцев.

Учитывая сложное географическое расположение и различие в климатических условиях муниципальных образований Иркутской области, минимальный взнос на капитальный ремонт в северных районах в среднем на 15% выше, чем минимальный взнос в южных районах (для многоквартирного дома того же типа). Это связано с отсутствием производства строительных материалов на этих территориях, значительными транспортными расходами по доставке строительных материалов, конструкций и оборудования, более высоким уровнем заработной платы рабочих, командировочными расходами и т.п.

При установлении минимальных взносов на капитальный ремонт, Правительством Иркутской области было принято решение, что все размеры взносов должны быть ниже установленного федерального стандарта (8,70 руб./кв. в месяц), а для многоквартирных домов, имеющих полный уровень благоустройства, но не оборудованных лифтами и мусоропроводами (наиболее распространенный тип многоквартирного дома в Иркутской области – проживает более 60% населения), минимальный взнос устанавливается в размере не более 5-6 руб./кв. метр в месяц (Таблица 1).

На территории Иркутской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен постановлением Правительства Иркутской области от 15 декабря 2016 года № 794-пп.

Таблица 1

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Тип и этажность многоквартирного дома | Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (рублей на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц) | |
| в Южных районах Иркутской области | в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях |
| 1 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более | 7,87 | - |
| 2 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более | 7,32 | 8,39 |
| 3 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6 | 5,85 | 6,71 |
| 4 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6 | 5,30 | 6,07 |
| **5** | **Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от 1 до 6** | 4,95 | **5,68** |
| 6 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3 | 3,41 | 3,90 |

Установленные в настоящее время минимальные размеры взноса на капитальный ремонт рассчитаны таким образом, что за счет этих взносов аккумулируется лишь часть фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Другая часть будет вноситься за счет средств областного и местных бюджетов. В 2014-2015 годах также предусмотрена финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. В дальнейшем минимальные размеры взносов на капитальный ремонт будут индексироваться, в т.ч. и с учетом коэффициента инфляции.

Необходимо иметь в виду, что в связи с введением обязательного взноса на капитальный ремонт, для собственников помещений в многоквартирных домах, которые являются малоимущими и имеют право на получение субсидии на оплату жилого помещении и коммунальных услуг, размер такой субсидии будет увеличен с учетом оплаты взноса на капитальный ремонт.

Кроме того, федеральный и областным законодательством предусмотрено, что меры дополнительной социальной поддержки отдельным категориям граждан (льготы) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг также будут предоставляться с учетом 50% компенсации взноса на капитальный ремонт в пределах социальной нормы.

**РАЗДЕЛ V. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

**КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В БЕРЕЗНЯКОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ**

Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домов в Иркутской области на период с 2014-2043гг., в Березняковском сельском поселении в региональную программу вошли 17 домов ( Таблица 2).

Таблица 2

Период капитального ремонта многоквартирных домов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Район | Поселение | Улица | Дом | Включен в период, гг. |
| 1 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 1 | 2024-2028 |
| 2 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 3 | 2024-2028 |
| 3 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 5 | 2024-2028 |
| 4 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 7 | 2014-2018 |
| 5 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 9 | 2024-2028 |
| 6 | Нижнеилимский | Березняки | Мира | 11 | 2019-2023 |
| 7 | Нижнеилимский | Березняки | Строительная | 6 | 2024-2028 |
| 8 | Нижнеилимский | Березняки | Романовская | 16 | 2029-2033 |
| 9 | Нижнеилимский | Березняки | Романовская | 18 | 2029-2033 |
| 10 | Нижнеилимский | Березняки | Романовская | 20 | 2029-2033 |
| 11 | Нижнеилимский | Березняки | Романовская | 22 | 2029-2033 |
| 12 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 22 | 2024-2028 |
| 13 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 31 | 2019-2023 |
| 14 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 33 | 2024-2028 |
| 15 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 34 | 2024-2028 |
| 16 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 36 | 2019-2023 |
| 17 | Нижнеилимский | Березняки | Янгеля | 38 | 2019-2023 |

Данные взяты с Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (Единый портал Мониторинг жилищного фонда), последние обновление информации на многоквартирные дома 25 декабря 2016 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Березняковского  сельского поселения | Ефимова А.П. |

Исполнитель: Милютина Анна Анатольевна

Должность: Специалист муниципального

имущества п.Березняки.

Телефон: 60-2-10