

ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

30.12.2013

г. Оренбург

№ 1263-пп

Об утверждении региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Оренбургской области от 21 августа 2013 года № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области» и в целях финансового и организационного обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в муниципальных образованиях Оренбургской области:

1. Утвердить региональную программу «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах» согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Домникова С.Ю.

3. Постановление вступает в силу после его официального опубликования

Губернатор –
председатель Правительства

Ю.А.Берг

Приложение
к постановлению
Правительства области
от 30.12.2013 № 1263-пп

**РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
«ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ, В 2014–2043 ГОДАХ»**

Паспорт Программы

Наименование Программы	– региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах»
Основания для разработки Программы	– Жилищный кодекс Российской Федерации; Закон Оренбургской области от 21 августа 2013 года № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области»; подпрограмма «Организация проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» государственной программы «Обеспечение качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Оренбургской области в 2014–2020 годах», утвержденная постановлением Правительства области от 30 августа 2013 года № 739-пп
Государственный заказчик Программы	– министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области
Разработчик Программы	– министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области
Цели Программы	– создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; обеспечение нормальных эксплуатационных характеристик общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах
Задачи Программы	– формирование фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов; организация новой системы финансирования и проведения капитального ремонта

многоквартирных домов с использованием средств собственников жилья, кредитных продуктов банков и различных механизмов государственной поддержки;
улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирных домов

Срок реализации Программы	– 2014–2043 годы
Исполнители основных мероприятий Программы	– некоммерческая организация «Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области», государственная жилищная инспекция по Оренбургской области, органы местного самоуправления муниципальных образований области, товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах (привлечение в качестве исполнителей основных мероприятий Программы организаций, не относящихся к органам исполнительной власти Оренбургской области, допускается по согласованию либо на договорной основе)
Источники финансирования Программы	– средства собственников помещений в многоквартирных домах путем внесения обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	– проведение капитального ремонта не менее чем в 10300 домах
Управление Программой	– координацию деятельности исполнителей и участников Программы осуществляет министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области

1. Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения

Вследствие постоянного ненадлежащего финансирования работ по ремонту жилищного фонда эксплуатационные показатели жилых домов значительно ухудшились. Во всех городских округах и муниципальных районах области жилищный фонд имеет большой физический износ.

Значительным стимулом проведения капитальных ремонтов стало принятие Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

За предшествующие 5 лет не отремонтировано более 2800 многоквартирных домов площадью около 6,6 млн. кв. метров. На проведение ремонтов направлено около 4,1 млрд. рублей.

Но потребность в финансовых средствах на приведение общего имущества многоквартирных домов в нормативное состояние остается высокой. Около 58 процентов домов требуют проведения капитального ремонта тех или иных конструктивных элементов. Потребность в средствах на проведение капитального ремонта во всех многоквартирных домов составляет около 44,0 млрд. рублей.

В целях исполнения требований Жилищного кодекса Российской Федерации в части создания региональных систем капитального ремонта в Оренбургской области был принят Закон Оренбургской области от 12 сентября 2013 года № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – Закон Оренбургской области № 1762/539-V-ОЗ).

До 2013 года включительно участие собственников помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, но с принятием поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации и Закона Оренбургской области № 1762/539-V-ОЗ с 2014 года это участие станет для всех обязательным.

Настоящая Программа подготовлена в соответствии с требованиями вышеуказанного закона на основе анализа существующего технического состояния многоквартирных домов.

Основная часть многоквартирных домов построена в период до 1980 года и по своему техническому состоянию требует проведения тех или иных видов работ по капитальному ремонту.

В связи с необходимостью проведения работ важным является планирование процессов капитального ремонта домов.

Программа формируется на срок 30 лет и включает в себя:

перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Оренбургской области, за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, утвержденный Законом Оренбургской области № 1762/539-V-ОЗ;

плановый год начала проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в Программу.

Целями Программы являются:

создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; обеспечение нормальных эксплуатационных характеристик общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Достижение целей Программы осуществляется путем решения следующих задач:

формирование фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

организация новой системы финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов с использованием средств собственников жилья, кредитных продуктов банков и различных механизмов государственной поддержки;

улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирных домов.

Срок реализации Программы – 2014–2043 год.

2. Порядок формирования Программы

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

Под многоквартирным домом понимается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме, а квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В Программе устанавливается очередность и срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с условиями и требованиями федерального законодательства и нормативных правовых актов Оренбургской области.

Внесение изменений в Программу, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах не допускается, за исключением случаев принятия соот-

ветствующего решения собственниками помещений в многоквартирных домах.

В целях конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта Правительство Оренбургской области, органы местного самоуправления области утверждают краткосрочные планы реализации Программы в порядке, установленном статьей 13 Закона Оренбургской области № 1762/539-V-ОЗ.

Программа подлежит ежегодной актуализации.

Основаниями для актуализации могут являться:

выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих включению(исключению) в Программу(из Программы);

изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу;

изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу и другие.

3. Порядок определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

1. В первоочередном порядке Программой 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 Программы;

капитальный ремонт требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации Программы осуществляется исходя из следующих критериев:

год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

дата проведения последнего капитального ремонта в многоквартирном доме;

полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящего раздела, осуществляется с использованием критериев, указанных в пункте 2 настоящего раздела.

4. Перечень многоквартирных домов, включенных в Программу, формируется в разрезе городских округов и муниципальных районов области.

Для подтверждения первоочередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, органами местного самоуправления представляются в министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области заверенные копии документов, в которых вынесено заключение о необходимости проведения данного капитального ремонта.

Документами, подтверждающими необходимость проведения вышеуказанного капитального ремонта, являются акт межведомственной комиссии и заключение специализированной организации.

Очередность проведения ремонта среди домов, отвечающих требованиям пункта 1 настоящего раздела, осуществляется на основании бальной оценки, рассчитанной с применением критериев, указанных в пункте 2 настоящего раздела (таблица).

Таблица

№ п/п	Наименование критерия	Максимальное количество баллов	Коэффициент весомости
1.	Год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: до 1965 года 1965–1974 годы 1975–1984 годы с 1985 года	 10 8 4 2	0,50
2.	Дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома: до 2003 года 2003–2008 годы после 2008 года	 10 5 1	0,30
3.	Полнота поступлений взносов собственников помещений в многоквартирном 95–100 процентов 75– 95 процентов 50–75 процентов менее 50 процентов	 10 8 5 0	0,05

Итоговый балл определяется как сумма значений, полученных по каждому критерию оценки, рассчитанных путем произведения количества баллов по каждому критерию на коэффициент весомости критерия.

4. Система программных мероприятий

Мероприятия Программы реализуются на основании ежегодно корректируемого перечня многоквартирных домов, расположенных на территории Оренбургской области, подлежащих капитальному ремонту общего имущества в разрезе городских округов и муниципальных районов (приложения № 1–44 к настоящей Программе^{*)}).

Состав общего имущества многоквартирного дома, подлежащего капитальному ремонту, определяется в соответствии с пунктами 2–9 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или конструктивных элементов: увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.

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, установленного Правительством Оренбургской области, установлен Жилищным кодексом Российской Федерации и статьей 18 Закона Оренбургской области №1762/539-V-ОЗ.

5. Ресурсное обеспечение Программы

Ресурсным обеспечением Программы являются средства собственников помещений в многоквартирных домах.

6. Управление Программой, контроль за ходом ее реализации и порядок отчетности

Общее руководство и управление Программой осуществляет министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области.

Отчет регионального оператора о реализации Программы должен содержать:

- общий объем фактически произведенных расходов, в том числе по источникам финансирования;
- перечень выполненных мероприятий;
- перечень незавершенных мероприятий;

анализ причин несвоевременного завершения необходимых мероприятий;

предложения о корректировке Программы.

Отчет о реализации Программы представляется региональным оператором в управление реформирования жилищно-коммунального хозяйства министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области не позднее 1 апреля года, следующего за годом реализации Программы.

*) Перечни многоквартирных домов (приложения № 1–44 к Программе) размещены на официальном сайте министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области www.minstroyoren.ru в сети Интернет.
