

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Иркутской области
от 20 марта 2014 года № 138-пп

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ
ОБЛАСТИ НА 2014 – 2043 ГОДЫ

Иркутск, 2014 год

**ПАСПОРТ
РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ
ОБЛАСТИ НА 2014 – 2043 ГОДЫ**
(далее – Программа)

Наименование Программы	Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014 - 2043 годы
Ответственный исполнитель Программы	Министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области
Участники Программы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области. 2. Органы местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области. 3. Специализированная некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области». 4. Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы, другие специализированные потребительские кооперативы
Цель Программы	Планирование и организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области
Задачи Программы	<ol style="list-style-type: none"> 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 годы
Целевые показатели Программы	Доля многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, от общего количества многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в соответствии с Программой
Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	Количество многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, – не менее 14000; общая площадь помещений многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, – не менее 31 700,0 тыс. кв. м

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.

Полномочия по регулированию отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах на территории Иркутской области возложены на органы государственной власти Иркутской области.

Планирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, с учетом фактического технического состояния конструктивных

элементов многоквартирных домов, осуществляется посредством разработки и реализации настоящей Программы.

Программный подход представляется единственно возможным, поскольку позволяет провести комплекс организационных, производственных, социально-экономических и других мероприятий для достижения поставленных целей, а также позволяет скоординировать деятельность всех участников процесса.

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.

Ранжирование многоквартирных домов осуществляется по сумме баллов, присваиваемых каждому многоквартирному дому при его оценке по каждому критерию. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах приведены в Таблице 1.

Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Таблица 1

№ п/п	Наименование критерия	Количество баллов
1.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капитального ремонта общего имущества в нем, а при его отсутствии –	

	после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию:	
	более 50 лет	10
	от 41 до 50 лет	8
	от 31 до 40 лет	6
	от 20 до 30 лет	4
	от 10 до 20 лет	2
	менее 10 лет	1
2.	Физический износ объектов общего имущества многоквартирного дома:	
	более 50%	5
	от 31% до 50%	4
	менее 30%	1
3.	Требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:	
	3.1. Ремонт или замена лифтового оборудования	5
	3.2. Ремонт крыши	5
	3.3. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	2*
	3.4. Ремонт фундаментов	1
	3.5. Ремонт или замена мусоропроводов	1
	3.6. Утепление и ремонт фасадов	3
	3.7. Ремонт подвальных помещений	2
	3.8. Работы по благоустройству и озеленению земельного участка	1
4.	Наличие совета многоквартирного дома:	
	Наличие избранного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме совета многоквартирного дома и его председателя	3
5.	Уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги	
	более 95%	5
	от 91% до 95%	3
	менее 90%	1

* - за каждый вид внутридомовой инженерной системы.

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.

В целях реализации Программы, 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 министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области утверждают краткосрочные планы реализации Программы в порядке, установленном статьей 8 Закона Иркутской области № 167-ОЗ.

Ожидаемые конечные результаты реализации Программы:

1) количество многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, - не менее 14000;

2) общая площадь помещений многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, - не менее 31700,0 тыс. кв. м.

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.

После опубликования Программы собственники помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

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.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, устанавливаемый Правительством Иркутской области;

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня

таких услуг и (или) работ, предусмотренный Законом Иркутской области № 167-ОЗ;

сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Программой;

владелец специального счета;

кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Не позднее, чем за месяц до окончания срока определения способа формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления муниципального образования Иркутской области созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в указанный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в этот срок, и в случаях, 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 такого 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-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) 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;

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

5) 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;

6) ремонт или замену мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установку промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств – для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше;

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) 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;

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

10) 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 средств собственников 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 Иркутской области.

РАЗДЕЛ IV. ОРГАНИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ХОДОМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Общий контроль за ходом реализации Программы осуществляет министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области в соответствии с действующим законодательством.

Министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области по итогам каждого пятилетнего периода подготавливает отчет о ходе реализации Программы и в срок до 1 марта года, следующего за отчетным пятилетним периодом, представляет его на рассмотрение первому заместителю Председателя Правительства Иркутской области.

РАЗДЕЛ V. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Оценка эффективности реализации Программы осуществляется по итогам каждого пятилетнего периода в течение всего срока ее реализации и по окончании ее реализации и включает в себя оценку степени выполнения мероприятий Программы.

Степень выполнения мероприятий Программы за отчетный пятилетний период рассчитывается как отношение количества многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества в отчетном пятилетнем периоде, к общему количеству многоквартирных домов, проведение капитального ремонта которых предусмотрено в отчетном пятилетнем периоде.

Степень выполнения мероприятий Программы по окончании ее реализации рассчитывается как отношение количества многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества за весь период реализации Программы, к общему количеству многоквартирных домов, проведение капитального ремонта которых предусмотрено за весь период ее реализации.

При значении степени выполнения мероприятий Программы более или равной 80 и менее или равной 100 процентов эффективность реализации Программы признается высокой, при значении менее 80 процентов – низкой.

Первый заместитель Председателя
Правительства Иркутской области

Н.В. Слободчиков

