

**АДМИНИСТРАЦИЯ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

16.05. 2013

№ 134

с. Александровское

Об утверждении муниципальной адресной
Программы Александровского сельского
поселения «Проведение капитального
ремонта многоквартирных домов на 2013 год»

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить муниципальную адресную программу «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на 2013 год».
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в установленном законодательством порядке.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы поселения И.А.Герцена.

Глава поселения

Д.В.Пьянков

Утверждена постановлением Администрации
Александровского сельского поселения
от 16.05.2013 № 134

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ АДРЕСНАЯ ПРОГРАММА
«ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА 2013 ГОД»**

с. Александровское

ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ

Наименование Программы	Муниципальная адресная программа «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на 2013 год»
Основание для разработки Программы	Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
Заказчик Программы	Администрация Александровского сельского поселения
Разработчик Программы	Администрация Александровского сельского поселения
Цели и задачи Программы	<p>Цели: Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан на территории муниципального образования «Александровское сельское поселение».</p> <p>Задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом на территории муниципального образования «Александровское сельское поселение»; - создание условий для приведения жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия для проживания; - увеличение объемов капитального ремонта жилищного фонда с целью предотвращения его дальнейшего износа; - обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, внедрение ресурсосберегающих технологий на объектах жилищного фонда, оснащение многоквартирных домов приборами учета и регулирования энергоресурсов; - реализация механизма софинансирования работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов за счет бюджетных и внебюджетных источников - обеспечение реальной возможности самостоятельного выбора собственниками помещений в многоквартирных домах перечней работ по капитальному ремонту
Сроки реализации программы	2013 год
Участники программы	Товарищества собственников жилья, Управляющие компании, Жилищные кооперативы, Жилищно-строительные кооперативы, другие специализированные потребительские кооперативы.
Объем и источники финансирования	<p>Всего: 1 437 028,47 руб., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: 691 354,47 руб.; • Средства местного бюджета 530 120,00руб; • Средства ТСЖ, других кооперативов либо собственников помещений в МКД: 215 554,00руб.
Ожидаемые результаты реализации Программы	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие чрезвычайных ситуаций связанных с ненормативным (или аварийным) техническим состоянием жилищного фонда в муниципальном образовании «Александровское сельское поселение»; - повышение энергоэффективности, снижение уровня физического износа жилых зданий; - улучшение жилищных условий граждан.
Система контроля за реализацией программы	Контроль за реализацией Программы осуществляет Администрация Александровского сельского поселения.

1. Содержание проблемы и необходимость её решения программными методами

Капитальный ремонт жилищного фонда - важнейшая социальная проблема. Состояние жилищного фонда непосредственно влияет на условия проживания граждан.

Неудовлетворительное состояние внутридомовых инженерных систем, теплового контура дома увеличивает потери коммунальных ресурсов, что в конечном итоге повышает стоимость жилищно-коммунальных услуг, оплачиваемых гражданами.

На 01.01.2013г. В Александровском сельском поселении имеется 130 многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 63614,2 кв.м, количество квартир в которых – 1253, из них площадь муниципальных квартир 9155,8 кв.м.

По материалу стен 90% жилых домов – деревянные.

Доля жилых домов постройки 1946-1970 годов составляет 29% от общего количества многоквартирных домов, 1971-1995 года постройки – 67%.

Особенно пагубно на состоянии жилищного фонда сказывается отсутствие своевременного капитального ремонта жилья. В последние 10 лет объемы капитального ремонта жилья в сельском поселении не превышали 30% от нормативных требований. При этом часть домов перешла в категорию ветхих и аварийных, требующих проведения реконструкции либо сноса.

Из-за дотационности бюджета, поселение не в состоянии предусмотреть в своем бюджете ассигнования, необходимые для проведения капитального ремонта жилищного фонда. В этом случае наиболее эффективным способом решения проблемы представляется разработка и реализация Программы на условиях софинансирования из бюджетов всех уровней и средств собственников помещений в многоквартирных домах.

Разработка муниципальной адресной программы осуществляется на основе следующих принципов:

- Полнота и достоверность информации, необходимой для формирования муниципальной адресной программы;
- Конкуренентность при отборе многоквартирных домов, включаемых в перечень муниципальной адресной программы, на основе понятных и заранее объявленных критериев;
- Приоритет комплексности работ и ресурсосбережения при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов;
- Эффективность расходования средств путем обеспечения высокой степени готовности многоквартирных домов (наличие проектной документации для капитального ремонта МКД, включая смету расходов) к реализации муниципальной адресной программы на стадии ее формирования.

В Программе используются следующие основные понятия:

- *капитальный ремонт многоквартирного дома* – проведение предусмотренных настоящей Программой работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме;

- *комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома* – ремонт многоквартирного дома с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие все здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ;

- *многоквартирный дом (МКД)* – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Иные понятия в Программе используются в значении, определенном действующим законодательством Российской Федерации и Томской области.

2. Основная цель, задачи и срок реализации Программы

Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан на территории муниципального образования «Александровское сельское поселение» - основная цель Программы.

Цель Программы достигается путем решения следующих задач:

- формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом на территории муниципального образования «Александровское сельское поселение»;
- создание условий для приведения жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия для проживания;
- увеличение объемов капитального ремонта жилищного фонда с целью предотвращения его дальнейшего износа;
- обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, внедрение ресурсосберегающих технологий на объектах жилищного фонда, оснащение многоквартирных домов приборами учета и регулирования энергоресурсов;
- реализация механизма софинансирования работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов за счет бюджетных и внебюджетных источников;
- обеспечение реальной возможности самостоятельного выбора собственниками помещений в многоквартирных домах перечней работ по капитальному ремонту.

В рамках подготовки и реализации муниципальной адресной программы необходимо:

- проведение активной агитационно-разъяснительной работы с населением;
- разработка и соблюдение прозрачных и публичных процедур отбора участников программ;
- использование эффективных технических решений и комплексности при проведении капитального ремонта.

Настоящая Программа разработана на основании методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и будет реализована в один этап в течение 2013 года.

3. Общая стоимость и объем долевого финансирования Программы

Объем долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, указанных в муниципальной адресной программе, за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, средств местного бюджета, средств товариществ собственников жилья (либо средств собственников помещений в многоквартирных домах).

Программа предусматривает софинансирование мероприятий Программы собственниками помещений в размере 15 % от общего объема средств, направляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

Общий объем финансирования мероприятий Программы составляет 1 437 028,47 рублей.

Согласно федеральному закону №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»:

доля финансирования Программы за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ составляет 691 354,47 рублей (56,6% от общей суммы средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и средств местного бюджета);

доля финансирования Программы за счет средств местных бюджетов составляет 530 120,00 рублей (43,4% от общей суммы средств Фонда содействию реформирования ЖКХ и средств местного бюджета);

доля финансирования Программы за счет средств товариществ собственников жилья, других кооперативов либо собственников помещений в МКД составляет 215 554,00 рублей (15 %).

Размер предельной стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме на 2013 год не может превышать 12659 рублей.

Планируемые показатели выполнения программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов приведены в приложении № 2.

4. Определение участников Программы

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ) претендовать на получение финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) могут только муниципальные образования, которые выполнили предусмотренные частью 1 статьи 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Участниками Программы могут быть следующие организации:

- Товарищества собственников жилья;
- Управляющие компании;
- Жилищные кооперативы;
- Жилищно-строительные кооперативы;
- Другие специализированные потребительские кооперативы

Для подтверждения правомерности участия в Программе данные организации должны представить в администрацию Александровского сельского поселения документы, которые подтверждают выполнение условий участия в Программе и соответствующие перечню документов, утвержденному Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ и наблюдательным советом Фонда.

5. Критерии отбора многоквартирных домов в Программу

В муниципальную адресную программу могут быть включены те многоквартирные дома, в которых:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом и выбранный способ реализован посредством управления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо управления управляющей организацией (согласно части 4 статьи 20 Федерального закона);

б) общим собранием членов товариществ собственников жилья либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, принято решение об участии в муниципальной программе капитального ремонта (согласно части 4 статьи 15 Федерального закона) и определены виды работ;

в) общим собранием членов товарищества собственников жилья либо собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, принято решение о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья либо собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее чем пятнадцать процентов общего объема средств,

предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома (согласно пункту 2 части 6 статьи 20 Федерального закона).

Отбор многоквартирных домов для включения в муниципальную адресную программу осуществлен на конкурсной основе согласно следующим критериям:

1) технические:

а) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан);

б) качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта (приоритет - повышение энергоэффективности);

в) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;

2) организационные:

а) уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом;

б) доля собственников (голосов собственников), подавших голоса за решение о проведении капитального ремонта и его долевым финансировании, от общего числа собственников помещений (голосов собственников) в многоквартирном доме;

в) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации, включая смету расходов, выбор и предварительный договор с подрядчиком);

3) финансовые:

а) доля финансирования за счет внебюджетных источников в общей стоимости капитального ремонта;

б) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (уровень суммарной задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги).

6. Критерии ранжирования многоквартирных домов для включения в муниципальную адресную программу.

1. Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта
2. Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, ремонт которого планируется в рамках муниципальной адресной программы
3. Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта
4. Степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту в рамках муниципальной адресной программы (наличие проектной документации для капитального ремонта многоквартирного дома, включая смету расходов)
5. Срок реализации последнего способа управления многоквартирным домом с момента его выбора до момента подачи заявления о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу
6. Размер долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме
7. Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (уровень суммарной задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги)

7. Виды работ по капитальному ремонту

Виды работ по капитальному ремонту МКД установлены частью 3 статьи 15 Федерального закона №185-ФЗ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости на ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов, проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и осуществление строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;
- ремонт фундаментов многоквартирных домов.

Указанные виды работ должны проводиться с соблюдением требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, вводимым в эксплуатацию после проведения капитального ремонта, в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Реестр многоквартирных домов по видам работ по капитальному ремонту – планируемый состав работ, утвержденный решением собственников помещений, представлен по форме, согласно приложению №3.

8. Механизм реализации Программы и контроль за ходом ее выполнения

Многоквартирные дома, включаемые в муниципальную адресную программу, должны соответствовать критериям отбора, предусмотренным в разделе 5 настоящей Программы.

Для включения многоквартирного дома в муниципальную адресную программу товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация подают в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования заявление.

Рассмотрение заявления о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и прилагаемых к нему документов осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления, который обеспечивает хранение представленных документов в течение пяти лет.

По результатам рассмотрения заявления о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и прилагаемых к нему документов уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о включении или не включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу. ТСЖ, управляющие организации, подавшие это заявление уведомляются в течение трех дней со дня принятия данного решения.

Управляющая организация, товарищество собственников жилья выбирают подрядную организацию в порядке, предусмотренном Законом Томской области от 13.03.2009 №33-ОЗ «О порядке привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и заключают с ней договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация, товарищество собственников жилья представляют Администрации Александровского сельского поселения акты о приемке выполненных работ,

справки о стоимости выполненных работ и произведенных затрат по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.99 № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ», согласованные с лицом, уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме.

Администрация поселения организует работу по реализации Программы в пределах своих полномочий, осуществляет общую координацию и мониторинг работ, организует при необходимости формирование нормативной правовой базы, определяет объемы предоставления органам местного самоуправления финансовых средств, выделяемых из бюджета поселения, составляет отчет о реализации Программы, осуществляет работы по подготовке заявки на финансирование мероприятий Программы за счет средств Фонда.

Предоставление субсидии осуществляется на основании соглашения о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома (далее – соглашение), заключенного между Администрацией Александровского сельского поселения и товариществом собственников жилья, управляющей организацией, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом, другим специализированным кооперативом.

В соглашении должны быть предусмотрены следующие положения:

- сведения о муниципальном правовом акте, утверждающем программу;
- целевое назначение субсидии;
- условия предоставления и расходования субсидии;
- сведения о размере субсидии;
- уровень софинансирования за счет средств Фонда;
- уровень софинансирования из областного бюджета;
- сведения о размере долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств местного бюджета;
- сведения о размере долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах;
- сроки и порядок предоставления отчетности;
- осуществление контроля за соблюдением муниципальным образованием условий, установленных при предоставлении субсидии;
- положения, регулирующие порядок предоставления субсидии.

Порядок возврата субсидий ТСЖ и УК осуществляется в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Администрации Александровского сельского поселения необходимо размещать всю информацию, связанную с реализацией муниципальной адресной программы, во всех доступных населению средствах массовой информации, включая:

- официальный сайт в сети «Интернет» Александровского сельского поселения Томской области;
- официальное печатное издание газета «Северянка».

Администрация Александровского сельского поселения для оказания методической помощи товариществам собственников жилья и управляющим компаниям при подготовке ими обращений на участие в муниципальных адресных программах может обеспечить свободный доступ к методическим рекомендациям, организовать консультации.

Управление реализацией Программы и контроль за ходом ее исполнения осуществляется Администрацией Александровского сельского поселения.

9. Оценка эффективности реализации Программы

Эффективность реализации Программы определяется:

- повышением комфортности и безопасности проживания граждан в многоквартирных домах, расположенных на территории Александровского сельского поселения;

- повышением качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- оптимизацией расходов средств собственников помещений в многоквартирных домах, связанных с эксплуатацией многоквартирных домов;
- оснащением общедомовыми приборами учета энергоресурсов многоквартирных домов, включенных в Программу, в которых предусмотрена замена внутридомовых инженерных сетей;
- снижением социальной напряженности.

Приложение 1
к муниципальной адресной программе
«Проведение капитального ремонта
многоквартирных домов на 2013 год»

Перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в рамках муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2013г.

№ п / п	Адрес МКД	Год		Материал стен	Количество этажей	Количество подъездов	общая площадь МКД, всего кв.м.	Площадь помещений МКД:		Количество жителей, зарегистрированных в МКД на дату утверждения программы	вид ремонта	Стоимость капитального ремонта					Удельная стоимость капитального ремонта 1 кв.м. общей площади МКД руб./кв. м.	Предельная стоимость капитального ремонта 1 кв.м. общей площади МКД руб./кв. м.	Плановая дата завершения работ
		ввода в эксплуатацию	завершения последнего капитального ремонта					всего: кв.м.	в том числе жилых помещений, находящихся в собственности граждан			руб.	в том числе:						
													за счет средств Фонда	за счет средств субъекта Российской Федерации	за счет средств местного бюджета	за счет средств ТСЖ, других кооперативов либо собственников помещений в МКД			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
МО "Александровское сельское поселение"																			
1	с.Александровское, ул. Гоголя, д.21а	1968	-	деревянные	2	1	372,7	337,3	262,7	18	ЧАСТ, ХВС, ГС, УФ, Ф	1 437 028,47	691 354,47	0,00	530 120,0	21 555 400,0	4 260,39	12 659	12.2013
2	Итого по муниципальному образованию				2	1	372,7	337,3	262,7	18		1 437 028,47	691 354,47	0,00	530 120,0	21 555 400,0	4 260,39	12 659	12.2013

Приложение 2
к муниципальной адресной программе
«Проведение капитального ремонта
многоквартирных домов на 2013 год»

Планируемые показатели выполнения муниципальной адресной программы
по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2013г.

№ п/ п	Наименование МО	общая площадь МКД, всего	Количество жителей, зарегистрированных в МКД на дату утверждения Программы	Количество МКД					Стоимость капитального ремонта				
				I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	всего:	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	всего:
		кв.м.	чел.	ед.	ед.	ед.	ед.	ед.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
1	МО «Александровское сельское поселение»	372,7	18	0	0	0	1	1	0,00	0,00	0,00	1 437028,47	1 437028,47
2	Итого по муниципальному образованию	372,7	18	0	0	0	1	1	0,00	0,00	0,00	1 437028,47	1 437028,47

Приложение 3
к муниципальной адресной программе
«Проведение капитального ремонта
многоквартирных домов на 2013 год»

Реестр многоквартирных домов по видам ремонта

№ п/п	Адрес МКД	Стоимость капитального ремонта ВСЕГО	ремонт внутридомовых инженерных систем	установка коллективных (общедомовых) ПУ и УУ	ремонт крыши		ремонт или замена лифтового оборудования		ремонт подвальных помещений		утепление и ремонт фасадов		ремонт фундамента		Энергетическое обследование дома
					кв. м.	руб.	ед.	руб.	кв.м.	руб.	кв.м.	руб.	куб.м.	руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	с.Александровское, ул. Гоголя д. 21а	1437028,47	326 947,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336	956 390,66	10,32	153690,79	0,00
Итого по муниципальному образованию:		1437028,47	326 947,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336	956 390,66	10,32	153690,79	0,00