



# АДМИНИСТРАЦИЯ ЛАЗОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.09.2015 г.

с. Лазо

№ 260а

Об утверждении муниципальной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов, домов блокированной застройки на территории сельских поселений Лазовского муниципального района на 2016-2018 годы.

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации органов местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Лазовского муниципального района, администрация Лазовского муниципального района

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую муниципальную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов, домов блокированной застройки на территории сельских поселений Лазовского муниципального района на 2016-2018 годы.
- 2.
2. Руководителю аппарата администрации Лазовского муниципального района Матвеевко Л.Р. обеспечить размещение настоящего постановления.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Лазовского муниципального района В.Н. Можяева.

Глава Лазовского  
муниципального района

А.С.Кубарев

Утверждена  
постановлением администрации  
Лазовского муниципального района  
от 07.09.2015 № 260а

## Муниципальная программа

по капитальному ремонту многоквартирных домов, домов блокированной застройки на территории сельских поселений Лазовского муниципального района на 2006-2018 годы

### Паспорт программы

Наименование Программы	Муниципальная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов, домов блокированной застройки на территории сельских поселений Лазовского муниципального района на 2016-2018 годы.
Основание разработки Программы	1. Жилищный кодекс Российской Федерации 2. Послание Президента Российской Федерации Федеральному собранию от 26 апреля 2007 года 3. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
Муниципальный заказчик	Администрация Лазовского муниципального района
Разработчик Программы	Отдел ЖКХ Администрации Лазовского муниципального района
Цели Программы	1. Создание комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах и домах блокированной застройки на территории сельских поселений Лазовского муниципального района, а также повышение их энерго- эффективности путем организации и проведения в них капитального ремонта. 2. Выполнение обязательств муниципального образования по капитальному ремонту многоквартирных домов, что будет способствовать развитию института собственников жилья.
Задачи Программы	1. Определение реального технического состояния многоквартирных домов, домов блокированной застройки на основании технического заключения о состоянии конструкций дома (далее - ТЗК). 2. Опережающее планирование мероприятий Программы в соответствии с краткосрочными планами, включающее разработку ПСД. 3. Проведение комплексного и выборочного

	<p>капитального ремонта в объемах, обеспечивающих приведение домов в надлежащее техническое состояние.</p> <p>4. Формирование Программы с учетом градостроительного плана развития территории муниципального района.</p> <p>5. Обеспечение согласованности мероприятий Программы в рамках минимальной территориальной единицы, а также с:</p> <p>а) мероприятиями по комплексному приведению в порядок дворов и подъездов;</p> <p>б) мероприятиями по установке индивидуальных и обще домовых приборов учета;</p> <p>в) градостроительной документацией, разработанной в рамках комплексной реконструкции территории сложившейся застройки;</p> <p>г) мероприятиями Программы поддержки и развития унитарных предприятий.</p>
Сроки и этапы реализации Программы	Программа реализуется в один этап с 2016 по 2018 годы в соответствии с ежегодно утверждаемыми краткосрочными планами.
Ожидаемые результаты и целевые индикаторы Программы	<p>1. Целевые индикаторы Программы:</p> <p>1) количество домов, в которых выполнены обязательства муниципального образования по капитальному ремонту;</p> <p>2) отношение количества домов, которые приведены в надлежащее состояние в рамках выполнения обязательств муниципального района по устранению недоремонта и удовлетворяют современным нормам по безопасности и энергоэффективности к общему количеству многоквартирных домов муниципального образования;</p> <p>3) отношение количества зарегистрированных в установленном порядке ТСЖ к общему количеству многоквартирных домов, которые приведены в надлежащее состояние в рамках выполнения обязательств муниципального образования по устранению недоремонта;</p> <p>4) рост удовлетворенности населения условиями проживания в домах на основании социологических опросов, проводимых по репрезентативной выборке;</p> <p>5) объемы средств бюджета муниципального образования, направляемые на капитальный ремонт домов.</p> <p>2. Ожидаемые результаты:</p> <p>1) приведение в технически исправное состояние домов, посредством:</p> <p>а) выборочного капитального ремонта одного строения</p> <p>б) комплексного капитального ремонта одного</p>

	строения социологических опросов, проводимых по репрезентативной выборке.								
Объемы и источники финансирования Программы	<p>Финансирование Программы осуществляется в пределах лимитов, выделяемых из бюджета Лазовского муниципального района на соответствующий финансовый год по статье расходов «Капитальный ремонт жилищного фонда»:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Структура финансирования</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Бюджет Лазовского муниципального района, тыс. руб.</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table>	Структура финансирования	2016	2017	2018	Бюджет Лазовского муниципального района, тыс. руб.	100,0	100,0	100,0
Структура финансирования	2016	2017	2018						
Бюджет Лазовского муниципального района, тыс. руб.	100,0	100,0	100,0						
Система экспертизы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Государственная экспертиза</li> <li>2. Жилищная инспекция Приморского края</li> </ol>								
Система контроля	Отдел ЖКХ Лазовского муниципального района								

## 1. Проблемный анализ и обоснование

Многоквартирный дом, дом блокированной застройки - сложный инженерно-технический объект, состоящий из конструктивных элементов, инженерных систем и иного оборудования, которые требуют регулярного обслуживания и эксплуатации, а также проведения текущего и капитального ремонта.

В предыдущие периоды хозяйствования работы по эксплуатации и ремонту многоквартирных домов финансировались за счет средств государственного бюджета Союза Советских Социалистических Республик, а затем Российской Федерации, но из-за недостаточного финансирования, указанные работы не выполнялись в полном объеме. В связи с невыполненным капитальным ремонтом (далее - недоремонт) значительное количество домов и отдельных конструктивных элементов пришло в неудовлетворительное состояние.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - Закон о приватизации) помещения в многоквартирных домах стали предметом собственности физических и юридических лиц. При этом на основании статьи 16 указанного Закона бывшие наймодатели должны выполнить свои обязательства по капитальному ремонту перед собственниками помещений в многоквартирных домах (далее - собственники).

Фактически в ходе приватизации жилых и нежилых помещений новыми собственниками не фиксировалось состояние общего имущества многоквартирного дома, то есть обязательства бывших наймодателей по капитальному ремонту не определялись.

На момент реализации проблема недоремонта не являлась социально значимой, так как большинство домов все еще находилось в управлении государственных жилищных организаций, несмотря на то, что уже на данном этапе Закон о приватизации устанавливал ответственность собственников за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Однако указанная норма не выполнялась, так как отсутствовал механизм ее реализации. Собственники оплачивали лишь эксплуатационные расходы, а капитальный ремонт осуществлялся за счет средств бюджетов Российской Федерации, а также средств бюджета сельских поселений.

Принятый 15 июня 1996 года Федеральный закон № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» предоставил возможность управления многоквартирными домами объединениям в форме ТСЖ, помимо уже существующих ЖСК. Следующее изменение системы управления в жилищной сфере произошло с введением в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации, который допустил управляющие организации различных форм собственности к управлению многоквартирными домами.

При этом анализ реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе проводимый в рамках подготовки заседания Президиума Государственного совета Российской Федерации в январе 2007 года в городе Казани, выявил, что невыполненные обязательства по капитальному ремонту многоквартирных домов являются основным фактором, препятствующим созданию объединений собственников помещений или выбору частных управляющих организаций. Таким образом, вопрос фактического управления многоквартирным домом собственниками помещений может быть решен после выполнения бывшими наймодателями обязательств по капитальному ремонту. В противном случае, большинство граждан, ставших собственниками после приватизации жилых и нежилых помещений, не смогут самостоятельно устранить накопившийся недоремонт, а следовательно, будут вынуждены нести большие затраты по эксплуатации или ремонту домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

В сложившейся ситуации, чтобы повсеместно заработал механизм самоуправления домами, требуется в короткие сроки привести дома, по которым имеются обязательства бывших наймодателей по выполнению капитального ремонта, в надлежащее техническое состояние.

В соответствии с Законом о приватизации к прямым обязательствам бывших наймодателей по проведению капитального ремонта относятся дома, построенные и принятые в эксплуатацию до введения в действие указанного Закона, с наибольшей степенью износа конструктивных элементов по данным технической инвентаризации и технического обследования зданий управляющей организацией, которые не определены к сносу или реконструкции в течение последующих 10 лет.

Мероприятия по капитальному ремонту домов осуществляются Администрацией муниципального района исходя из имеющихся лимитов финансирования.

Техническая инвентаризация строений не дает возможности точно определить реальные объемы недоремонта в связи с тем, что не включает в себя инструментальный контроль конструктивных элементов, находящихся в удовлетворительном состоянии. Таким образом, на основании этих данных можно лишь оценить объемы недоремонта, а при выполнении обязательств муниципального района по капитальному ремонту каждое адресное мероприятие следует проводить на основании ТЗК.

В связи с высокой социальной важностью задачи надлежащего содержания домов и значительными объемами бюджетного финансирования, необходимо обеспечить

оптимизацию процессов планирования капитального ремонта, определить основные принципы планирования капитального ремонта жилищного фонда.

В этих целях в муниципальном образовании сформированы адресные перечни:

1) для домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии и требующих в первоочередном порядке проведения капитального ремонта;

2) по комплексному и выборочному капитальному ремонту домов с наибольшей степенью износа конструктивных элементов на основании данных технической инвентаризации.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса ответственность по эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственникам возложена на собственников жилых помещений. Также на основании статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники должны накапливать средства на капитальный ремонт.

Однако до настоящего времени не существует действенного механизма эффективных накоплений, хотя органами исполнительной власти Российской Федерации разрабатываются соответствующие нормативные правовые акты для создания системы по аккумуляции средств собственников, предназначенных на проведение капитального ремонта. Участие в фондах по накоплению и инвестированию средств на капитальный ремонт должно защитить указанные средства от инфляции и нецелевого использования.

Но не все собственники помещений осознают полноту ответственности за содержание общего имущества многоквартирного дома, и не исключено, что даже при наличии механизма эффективных накоплений на капитальный ремонт указанные собственники им воспользуются.

Администрации муниципального района необходимо документально зафиксировать выполнение обязательств по капитальному ремонту для каждого дома в отдельности. Это обусловлено тем, что если до следующего капитального ремонта собственники не накопят необходимые объемы финансовых средств, органы исполнительной власти муниципального района не смогут проводить капитальный ремонт из-за отсутствия бюджетных оснований (за исключением предоставления в установленном порядке соответствующих субсидий), так как обязательства муниципального района по капитальному ремонту будут выполнены в полном объеме.

Принимая во внимание бюджетные возможности муниципального района, вопрос полного выполнения обязательств по капитальному ремонту домов, может быть решен в срок до 2018г., при этом расходы бюджета с 2016 по 2018 годы по соответствующей статье должны быть увеличены по сравнению с 2015 годом не менее чем в 40 раз с учетом инфляции.

Принимая во внимание необходимость упорядочения мероприятий по планированию и организации капитального ремонта в условиях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечения привлечения средств федерального и окружного (областного) бюджета на эти цели, дальнейшее выполнение капитального ремонта жилищного фонда в городе необходимо осуществлять программно-целевым методом в рамках муниципальной целевой программы по капитальному ремонту домов Лазовского муниципального района «Ответственным собственникам - отремонтированный дом» на 2016 – 2018 г.г., обеспеченной соответствующим финансированием, а также системой планирования и контроля.

## 2. Основные цели

Основными целями Программы являются:

- 1) создание комфортных и безопасных условий проживания, в домах, а также повышение их энергоэффективности путем проведения в них капитального ремонта;
- 2) выполнение обязательств муниципального района по капитальному ремонту домов, что будет способствовать развитию института собственников жилья.  
Для определения эффективности мероприятий Программы по достижении указанных целей предусмотрены следующие целевые индикаторы:
  - 1) количество домов, в которых выполнены обязательства муниципального района по капитальному ремонту;
  - 2) отношение количества домов, которые приведены в надлежащее состояние в рамках выполнения обязательств муниципального района по устранению недоремонта и удовлетворяют современным нормам по безопасности и энергоэффективности, к общему количеству домов;
  - 3) отношение количества зарегистрированных в установленном порядке ТСЖ к общему количеству домов, которые приведены в надлежащее состояние в рамках выполнения обязательств муниципального района по устранению недоремонта;
  - 4) рост удовлетворенности населения условиями проживания в многоквартирных домах и домах блокированной застройки на основании социологических опросов, проводимых по репрезентативной выборке;
  - 5) объемы средств бюджета муниципального района, направляемые на капитальный ремонт домов.

### 3. Основные задачи

Основными задачами Программы являются:

- 1) определение реального технического состояния домов в муниципальном районе на основании ТЗК;
- 2) опережающее планирование мероприятий Программы в соответствии с краткосрочными планами, включающее разработку ПСД;
- 3) проведение комплексного и выборочного капитального ремонта в объемах, обеспечивающих приведение домов в надлежащее техническое состояние;
- 4) формирование Программы на основании градостроительного плана развития территории муниципального района;
- 5) обеспечение согласованности мероприятий Программы в рамках минимальной территориальной единицы - квартала (микрорайона) между собой, а также с:
  - а) мероприятиями по комплексному приведению в порядок дворов и подъездов;
  - б) мероприятиями по установке индивидуальных и общедомовых приборов учета;
  - в) градостроительной документацией, разработанной в рамках комплексной реконструкции территории сложившейся застройки;
  - г) мероприятиями поддержки и развития товариществ собственников жилья.

### 4. Мероприятия Программы

1. В рамках реализации Программы планируется проведение следующих мероприятий:

- 1) комплексный капитальный ремонт и модернизация без отселения граждан многоквартирных домов и домов блокированной застройки. В состав работ включаются все необходимые мероприятия для того, чтобы после их реализации здание

удовлетворяло эксплуатационным и нормативным требованиям. Как правило, данный вид ремонта предусматривает замену конструкций, инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов здания и выполнение работ по повышению благоустройства. При комплексном капитальном ремонте возможно изменение внутренней планировки и улучшение технико-экономических показателей домов (без изменения функционального назначения). Фактические объемы работ определяются на основании выданного ТЗК для каждого дома;

2) выборочный капитальный ремонт, при котором в плановом порядке производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, коммуникаций, инженерного оборудования домов. В зависимости от технического состояния при выборочном капитальном ремонте может производиться: ремонт, замена, реконструкция всех видов кровли (при необходимости - с восстановлением температурно-влажностного режима); ремонт фасадов (в том числе улучшение теплотехнических характеристик зданий и др.); ремонт, замена, реконструкция внутридомовых инженерных систем; ремонт электрохозяйства (в том числе с увеличением мощности).

Фактические объемы работ определяются на основании выданного ТЗК для каждого дома;

3) прочие виды работ, финансирование которых в рамках Программы не противоречит бюджетной классификации муниципального района.

2. Выполнение мероприятий по капитальному ремонту домов в муниципальном районе в рамках Программы осуществляется на основании соглашения о выполнении обязательств бывших наймодателей по капитальному ремонту, заключаемого Администрацией муниципального района с представителем собственников помещений в доме. Форма указанного соглашения утверждается распорядительным документом Администрации муниципального района .

3. Мероприятия Программы реализуются на основании краткосрочных планов (адресных перечней), ежегодно утверждаемых решением Совета депутатов муниципального района.

4. Объемы проводимых работ должны обеспечивать приведение каждого дома в целом в надлежащее состояние, независимо от вида капитального ремонта.

5. Перечень мероприятий Программы приведен в таблице 1.

Таблица 1.

Перечень мероприятий Программы

Мероприятия Программы	Планируемые натуральные показатели программы по годам		
	2016	2017	2018
Комплексный капитальный ремонт с отселением жителей	30	30	30
Выборочный капитальный ремонт	20	20	20
Ремонт печей	20	20	20
Прочие работы	20	20	20

## 5. Финансовое обеспечение Программы



Финансирование Программы осуществляется из бюджета Лазовского муниципального района по статье расходов «Капитальный ремонт жилищного фонда» Перечень мероприятий Программы и планируемые объемы работ определены на основании данных технической инвентаризации жилищного фонда и технического обследования зданий.

Объемы финансирования Программы составляют 100 тыс. руб. (Таблица 2), исходя из средней стоимости комплексного и выборочного капитального ремонта с учетом среднеотраслевого уровня инфляции на очередной финансовый год.

При этом средняя стоимость комплексного и выборочного капитального ремонта в 2016 году из расчета на один квадратный метр составляет 10,0тыс. рублей соответственно.

Таблица 2.

Распределение средств бюджета муниципального района на реализацию мероприятий Программы

Мероприятия Программы	Финансирование программы по годам из бюджета Лазовского муниципального района в тыс.руб.		
	2016	2017	2018
Комплексный капитальный ремонт	50	50	50
Выборочный капитальный ремонт	30	30	30
Прочие работы	20	20	20
Итого	100	100	100

Объемы финансирования и выполнения работ Программы ежегодно уточняются в соответствии с решением Думы Лазовского муниципального района о бюджете муниципального района на очередной финансовый год.

6. Влияние внешних факторов на реализацию Программы

Для достижения поставленных целей смоделированы и рассмотрены три варианта возможного хода реализации Программы (пессимистический, оптимистический, реалистический).

В качестве критериев оценки рассматриваемых вариантов приняты объемы финансирования мероприятий Программы из бюджета муниципальногорайона.

1. Пессимистический вариант - предусматривает наихудший сценарий развития событий, при котором произойдет увеличение прогнозируемых объемов работ и, как следствие, дефицит финансирования.

Возникновение указанного сценария возможно при наличии следующих факторов:

1) отсутствие дополнительного финансирования из Краевого бюджета;

2) значительное увеличение количества конструктивных элементов по сравнению с запланированными под капитальный ремонт на основании данных мониторинга при проведении работ по выдаче ТЗК;

Комплексный капитальный ремонт проводится в домах с износом конструктивных элементов от 41 до 60 процентов (неудовлетворительное техническое состояние), а выборочный капитальный ремонт при износе конструктивных элементов от 20 до 30 процентов и от 31 до 40 процентов (удовлетворительное и частично неудовлетворительное техническое состояние).

Увеличение количества конструктивных элементов, запланированных под капитальный ремонт, может произойти в результате того, что

система мониторинга не включает в себя инструментальный контроль конструктивных элементов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

При пессимистическом варианте количество конструктивных элементов, требующих капитального ремонта, будет максимальным. Это повлечет за собой увеличение средней стоимости работ по комплексному и выборочному капитальному ремонту и, как следствие, дефицит финансирования Программы. В связи с этим, для реализации мероприятий Программы потребуются выделение дополнительных средств из бюджета муниципального района, либо сокращение запланированного объема работ.

2. Оптимистический вариант - предусматривает наилучший сценарий развития событий, при котором произойдет уменьшение прогнозируемых объемов работ и привлечение дополнительных источников финансирования.

Возникновение указанного сценария возможно при следующих факторах:

1) дополнительное финансирование мероприятий Программы в размере 4,0 млн. ежегодно с 2016 по 2018 годы из Краевого бюджета;

2) уменьшение количества конструктивных элементов, запланированных под капитальный ремонт на основании данных мониторинга при проведении работ по выдаче ТЗК.

При оптимистическом варианте дополнительное финансирование из средств фонда составит 5,0 млн. рублей, а допустимое значение количества конструктивных элементов, требующих капитального ремонта, будет минимальным. При этом средняя стоимость по комплексному и выборочному капитальному ремонту будет меньше запланированной и, как следствие, возникнет экономия средств финансирования Программы.

3. Реалистический вариант - предусматривает планируемый сценарий развития событий с прогнозируемым увеличением объема финансирования. Возникновение указанного сценария возможно при следующих факторах:

1) дополнительное финансирование мероприятий Программы в размере 2,5 млн. рублей ежегодно с 2016 по 2018 годы из Краевого бюджета;

2) количество конструктивных элементов, запланированных под капитальный ремонт на основании данных технической инвентаризации и технического обследования при проведении работ по выдаче ТЗК не отличается от планируемого.

Анализ представленных результатов показывает, что любой из рассмотренных вариантов является возможным сценарием развития событий, причем ни один из них не приводит к критической ситуации, хотя наиболее вероятным является реалистический вариант.

## 7. Механизмы реализации

Организационно-функциональное сопровождение Программы осуществляет персональный руководитель Программы, муниципальный заказчик (заказчик-координатор), а именно:

1) подготавливает исходное задание по обеспечению капитального ремонта, координирует ход выполнения работ;

2) разрабатывает перечень целевых индикаторов и показателей для мониторинга реализации мероприятий Программы;

3) разрабатывает проекты правовых актов муниципального района, необходимых для выполнения Программы;

4) организует отбор на конкурсной основе исполнителей работ и услуг, а также поставщиков продукции по каждому мероприятию Программы в соответствии с требованиями по организации и проведению конкурсов на выполнение муниципального заказа;

- 5) согласовывает с основными участниками Программы возможные сроки выполнения мероприятий, объемы и источники финансирования, в том числе из бюджета муниципального района по статьям бюджетной классификации;
- 6) по мероприятиям, предусматривающим финансирование за счет средств районного бюджета, внебюджетных источников (средства организаций), подготавливает проекты соглашений (договоров) с организациями для подписания от имени муниципального района;
- 7) несет ответственность за своевременную и качественную реализацию Программы, обеспечивает эффективное использование средств, выделяемых на ее реализацию;
- 8) подготавливает в установленные сроки отчеты о ходе реализации Программы за отчетный год, об ожидаемом выполнении мероприятий Программы в текущем году, о выполнении Программы за весь период ее реализации;
- 9) подготавливает ежегодно в установленном порядке предложения об уточнении перечня мероприятий Программы на очередной финансовый год, представляет заявки на финансирование Программы, уточняет затраты по мероприятиям Программы, а также механизм реализации Программы;
- 10) заказчик-координатор Программы осуществляет координацию деятельности по подготовке и реализации мероприятий Программы, в случае необходимости вносит предложения в Администрацию муниципального района о перераспределении средств, выделяемых на реализацию Программы между отраслями;
- 11) заказчик-координатор несет ответственность за подготовку и реализацию Программы в целом.

## 8. Контроль за выполнением мероприятий Программы

Контроль за исполнением Программы осуществляют уполномоченные органы в соответствии со своей компетенцией.

Система организации контроля за исполнением Программы включает:

- 1) мониторинг выполнения мероприятий Программы, координацию деятельности исполнителей на основе периодической отчетности для обеспечения согласованности действий;
- 2) контроль за рациональным использованием выделяемых финансовых средств;
- 3) контроль за проведением открытых и закрытых конкурсов на получение муниципального заказа, а также сроками выполнения контрактов (договоров);
- 4) оценку выполнения мероприятий Программы;
- 5) ежегодное представление отчетов об оценке исполнения Программы при внесении проекта решения в Думу Лазовского муниципального района о бюджете на очередной финансовый год;