

|  |
| --- |
| ПОСТАНОВЛЕНИЕАДМИНИСТРАЦИИ НевельскОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА |
| от №13412.02.2014 г.Невельск  |
|  |  |
| Об утверждении муниципальной Программы «Комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Невельском районе на 2014 год» |  |
|  |

 В целях реализации постановления Правительства Сахалинской области от 31.05.2013 № 278 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства на 2014 - 2020 годы», руководствуясь ст.ст. 44, 45 Устава муниципального образования «Невельский городской округ», администрация Невельского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

 1.Утвердить муниципальную Программу «Комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Невельском районе на 2014 год» (прилагается).

2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте администрации Невельского городского округа.

3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя мэра Невельского городского округа Киселева С. В.

Мэр Невельского городского округа В. Н. Пак

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

 Невельского городского округа

от 12.02.2014 г. № 134

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ ПРОГРАММА**

**«Комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Невельском районе на 2014 год»**

**Паспорт  программы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Наименование Программы | Муниципальная Программа «Комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Невельском районе на 2014 год» (далее – Программа) |
| 2 | Основание для разработки Программы | Постановление Правительства Сахалинской области от 31.05.2013 № 278 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства на 2014 - 2020 годы» |
| 3 | Заказчик Программы | Администрация Невельского городского округа |
| 4 | Разработчик Программы | Отдел жилищного и коммунального хозяйства администрации Невельского городского округа |
| 5 | Цели Программы | Создание комфортных условий проживания населения в Невельском городском округе на основе проведения комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда, а также улучшения жилищно-коммунального обслуживания |
| 6 | Задачи Программы | 1. проведение комплексного капитального ремонта и/или реконструкции жилого фонда с высоким уровнем износа;2. формирование условий, обеспечивающих привлечение внебюджетных источников, в том числе заемных, для проведения комплексного капитального ремонта и/или реконструкции жилищного фонда;3. повышение эффективности управления жилищно-коммунальной инфраструктурой;4. обеспечение финансового оздоровления организаций коммунального комплекса, снижения издержек и повышения качества предоставляемых, жилищно-коммунальных услуг. |
| 7 | Перечень основных мероприятий Программы | В перечень программных мероприятий включены меры нормативно-правового, организационного и финансового характера. Предусмотрены меры по информационному обеспечению мероприятий Программы |
| 8 | Сроки реализации Программы | 2014 год |
| 9 | Исполнители Программы | Отдел жилищного и коммунального хозяйства комитет по управлению имуществом администрации Невельского городского округа, организации по управлению многоквартирными домами всех форм собственности, собственники помещений многоквартирных домов. |
| 10 |  Источники и объем финансирования Программы     | Общая потребность финансирования Программы 35970,789 тыс. рублей.Ожидаемые источники финансирования Программы на 2014 год:областной бюджет – 32361,12тыс.рублей;местный бюджет – 1811,13 тыс. рублей;средства собственников -1798,539 тыс. рублей. |
| 12 | Ожидаемые конечные результаты реализации Программы  | 1. снижение уровня общего износа основных фондов жилищного сектора;2. повышение культуры проживания;3. рост доли частных инвестиций в комплексный капитальный ремонт и реконструкцию жилого фонда;4. повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг;5. усиление участия собственников помещений многоквартирных домов в управлении жилищным фондом и объектами жилищно-коммунального хозяйства;6. повышение ответственности собственников помещений многоквартирных домов за техническое состояние своих многоквартирных домов. |

**1. Обоснование проблемы и необходимости**

**решения её программными методами.**

Кризисное состояние жилищного фонда обусловлено его ветхостью. Средств получаемых от граждан проживающих в многоквартирных домах не достаточно для выполнения массового капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В настоящее время жилищный фонд Невельского района характеризуется неудовлетворительным состоянием.

Причинами возникновения этих проблем являются:

- естественное старение домов;

- недостаточность средств на капитальный ремонт;

- переход от планово предупредительного ремонта к аварийно-восстановительному ремонту;

- потеря контроля организациями, имевшими в оперативном управлении и хозяйственном ведении жилищный фонд, за технической эксплуатацией фонда, процесс обветшания которого резко усилился;

- не эффективность существующей системы управления в жилищно секторе, преобладание административных нерыночных отношений.

Следствием высокого износа основных фондов жилого сектора является низкое качество жилищно-коммунальных услуг, не соответствующее требованиям потребителей, брак, допущенный строителями в период перестройки и проведения ремонтно-восстановительных работ при ликвидации чрезвычайных ситуаций, возникших в жилищном фонде и на инженерных сетях и объектах жизнеобеспечения из-за землетрясения 2007 году.

Еще одной причиной высокой степени износа основных фондов является недоступность долгосрочных инвестиционных ресурсов для жилищно-коммунальных предприятий. Как следствие, у организаций нет возможности осуществить проекты по комплексному капитальному ремонту и реконструкции жилищного фонда без значительного повышения тарифов.

Жители - собственники помещений пока не готовы вкладывать значительные суммы на производство капитального ремонта домов, а муниципалитет не может снять с себя ответственность за содержание жилищного фонда. Собственники многоквартирных домов не готовы утверждать экономически обоснованные тарифы на капитальный ремонт. Поэтому проблему капитального ремонта домов необходимо решать программным способом, предусматривающим совместное финансирование капитального ремонта многоквартирных домов всеми участниками процесса – жителями, собственниками нежилых помещений, муниципалитетом, органами государственной власти Сахалинской области. Необходимость применения подобных схем финансирования обусловлена тем, что проблема проведения капитальных ремонтов жилищного фонда сейчас стоит очень остро, она копилась не годами, а десятилетиями, и уже доросла до масштабов государственной, и не только в отдельно взятом Невельском районе, но и во всей России в целом. Решение о включении домов в адресные списки должно приниматься администрацией Невельского городского округа только при наличии решений общих собраний собственников помещений об участии в указанной программе.

**2. Основные цели, задачи и сроки Программы**

Цель Программы – создание комфортных условий проживания населения на основе проведения комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда, а также улучшения жилищно-коммунального обслуживания, что предусматривает обеспечение сохранности всего жилищного фонда, повышение его тепловой эффективности за счет утепления ограждающих конструкций и обновления систем инженерного оборудования, увеличение общих размеров фонда путем надстройки и пристройки дополнительных объемов.

Мероприятия по капитальному ремонту и реконструкции жилищного фонда должны явиться практическим шагом в реформировании жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, поскольку позволят одновременно с повышением потребительских качеств жилья существенно снизить затраты по его эксплуатации, что будет способствовать приватизации жилищного фонда, развитию форм его самоуправления.

Мероприятия приведут к улучшению состояния жилищного фонда и, как следствие, к повышению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Для достижения поставленных целей предлагается решить следующие задачи:

- проведение инвентаризации жилищного фонда;

- получение разрешений на строительство новых и реконструкцию существующих объектов;

- разработка комплектов методических материалов по проектированию,

- технико-экономической и социологической оценке эффективности, методов осуществления работ по реконструкции, капитальному ремонту типовых зданий и сложившейся из них застройки в различных условиях строительства;

- осуществление создания, апробации и последующего совершенствования кредитно-финансовых механизмов указанной деятельности;

- осуществление информационного обеспечения Программы, пропаганда передового отечественного и зарубежного опыта, разъяснение методов и средств рачительного отношения к жилищу.

Программные мероприятия будут реализованы в 2014 году. Комплексность и вариантность подхода должна определяться тем, что направления Программы (комплексный капитальный ремонт, реконструкция) рассматриваются как равновозможные, преследующие при этом одну цель – преобразование и уплотнение жилой застройки устаревшего жилищного фонда с его социальной и инженерной инфраструктурой.

**3. Система программных мероприятий**

В перечень программных мероприятий включены меры нормативно-правового, организационного и финансового характера.

Предусмотрены меры по информационному обеспечению мероприятий программы.

Перечень программных мероприятий по реализации Программы представлен в приложении №1 к Программе.

Объектами, подлежащими капитальному ремонту и реконструкции, являются:

Общее имущество многоквартирных домов.

Виды работ:

-ремонт кровель

- утепление и ремонт фасадов

Все выполняемые работы должны соответствовать требований энергосбережения и энергоэффективности.

Заказчиками при комплексном капитальном ремонте и реконструкции муниципального жилищных фондов выступают соответственно администрация Невельского городского округа, управляющие организации, назначенные или выбранные установленным порядком для управления многоквартирными домами.

Заказчиками при комплексном капитальном ремонте и реконструкции частного жилищного фонда выступают его собственники (собственники помещений многоквартирных домов) либо по их поручению – специализированные организации.

Комплексный капитальный ремонт и реконструкция общего имущества многоквартирного дома включает комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

В процессе реконструкции ликвидируется физический и моральный износ здания.

Капитальный ремонт здания производится с целью восстановления его ресурса с заменой, при необходимости, отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных качеств здания.

**4. Ресурсное обеспечение Программы**

Реконструировать жилье только за счет средств собственников жилых помещений не возможно из-за значительных расходов на необходимый ремонт зданий. Данная проблема решается путем объединения средств областного и муниципального бюджета, привлечения средств населения.

Источники и объем финансирования Подпрограммы приведены в приложении №2 к данной Подпрограмме.

Инвестиции для проведения капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда привлекаются населением в форме потребительских или ипотечных кредитов.

В основу механизма реализации Программы положен принцип экономической целесообразности и заинтересованности всех участников процесса в сохранении и обновления жилищного фонда.

Правовое, нормативное и методическое регулирование этого процесса будет направлено на стимулирование инвестиционной, организационно-технической и производственной деятельности владельцев жилищного фонда, подрядных и эксплуатационных организации повышение качества ремонтно-реконструктивных работ.

Программа реализуется за счет средств субсидии из бюджета Сахалинской области, софинансирования местного бюджета в объеме выделенной субсидии и внебюджетных источников (платежи собственников помещений многоквартирных домов, инвесторов).

**5. Механизм реализации Программы**

Отбор управляющих организаций (или домов управляемых ими) для участия в Программе будет производиться с учетом их соответствия условиям участия в Программе и оценочным критериям.

Отбор заявок на участие в реализации мероприятий подпрограммы производится с учетом их соответствия условиям участия в Программе и критериям.

Дисквалификационными условиями для управляющих организаций являются:

-нецелевое использование субвенций и субсидий, предоставленных за счет средств областного бюджетов и местного бюджета;

 - просроченная (в случае ее наличия) кредиторская задолженность.

В случае несоответствия управляющих организаций вышеуказанным условиям егозаявка к процедуре отбора не допускается.

 Критерии регламентируют порядок формирования адресного перечня многоквартирных домов,  где будет  осуществляться  капитальный  ремонт, в соответствии с выделенными объемами бюджетного финансирования.

Основными целями определения очередности предоставления средств финансовой поддержки являются:

Формирование адресного перечня многоквартирных домов, нуждающихся в капитальном ремонте, и предоставлении финансовой поддержки на основании технического состояния этих домов;

Исключение повторного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в течение срока действия Программы за счет бюджетных средств;

Обеспечение рационального использования бюджетных средств.

Критерии определения очередности предоставления средств финансовой поддержки:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п**  | **Наименование** **критерия**  | **Значение критерия**  | **Кол–во****баллов**  |
| 1.   | Сделан выбор способа управления домом   | первая очередь: создано ТСЖ | 1 |
| вторая очередь:  выбрана управляющая организация | 2 |
| третья очередь: дом в управлении жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива |  3 |
| 2.   | Дата ввода дома в эксплуатацию    | первая очередь: до 1977 года включительно  | 1 |
| вторая очередь: 1977 – 1997 гг. включительно  | 2 |
| третья очередь:  с 1998 года  | 3 |
| 3.   | Дата проведения последнего капитального ремонта   | первая очередь: более 20 лет тому назад  | 1 |
| вторая очередь: от 10 до 20 лет тому назад  | 2 |
| третья очередь: менее 10 лет тому назад  | 3 |
| 4.    | Виды работ     | первая очередь: капитальный ремонт кровли | 1 |
| вторая очередь: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления. |   2 |
| третья очередь: ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления. |   3 |
| четвертая очередь: утепление и ремонт фасадов, ремонт и замена лифтового оборудования, ремонт подвальных помещений ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях. |  4 |

Очередь объекта финансирования в адресном перечне домов, где будет осуществляться капитальный ремонт, определяется в зависимости от  суммы баллов, установленных по каждому из критериев, указанных в пунктах 1 – 4 данной таблицы.

Наименьшее количество баллов относит объект финансирования в адресном перечне домов к первоочередным объектам. В случае равенства количества баллов очередь объекта финансирования в адресном перечне домов определяется по дате регистрации заявки на получение финансовой поддержки.

**6. Оценка результативности реализации Программы, ее социально – экономической эффективности, а также социальных, экономических и экологических последствий от реализации Программы**

Эффективность реализации Программы и использования, выделенных на нее средств областного или местного бюджетов обеспечивается за счет:

-исключения возможности нецелевого использования бюджетных средств;

-прозрачности прохождения средств областного или местного бюджета;

-привлечения средств местных бюджетов;

-привлечения частного капитала в проекты комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда;

-привлечения средств собственников помещений многоквартирных домов ((и (или) собственных средств управляющих организаций));

-создание эффективных механизмов оценки и управления инвестиционными рисками в проектах комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда.

Успешное выполнение мероприятий программы позволит обеспечить:

-снижение уровня общего износа основных фондов жилищного сектора;

-рост доли частных инвестиций в комплексный капитальный ремонт и реконструкцию;

-повышение качества и надежности оказания жилищно-коммунальных услуг;

-создание устойчивой институциональной основы для участия частного сектора в финансировании инвестиционных проектов и участия в управлении объектами жилищно-коммунального сектора.

- повышение культуры проживания.

-повышение ответственности собственников помещений многоквартирных домов за техническое состояние своих многоквартирных домов.

- улучшение технического состояния до нормативного;

Конечным результатом реализации Программы должны стать положительная динамика роста инициативы населения по обеспечению сохранности жилищного фонда и развитие частной инициативы собственников помещений по созданию товариществ собственников жилья для управления многоквартирными домами.

Общий контроль и мониторинг за выполнением Программы в рамках её реализации осуществляет администрация Невельского городского округа, министерство энергетики и ЖКХ Сахалинской области.

Отдел жилищного и коммунального хозяйства администрации Невельского городского округа в установленные сроки представляет в администрацию Невельского городского округа и отдел экономики администрации Невельского городского округа отчет о ходе выполнения данной Программы. Аналогичный отчет и заявка подается и в министерство энергетики и ЖКХ Сахалинской области (по установленной форме)

Информационно-разъяснительную работу, связанную с реализацией Программы, организуется отделом жилищного и коммунального хозяйства администрации Невельского городского округа через печатные и электронные средства массовой информации.

Органы местного самоуправления вправе осуществлять контроль за целевым и эффективным использованием средств местного бюджета субъектами финансирования  в соответствии с задачами и функциями, возложенными на них.

Эффективность реализации Программы и использования выделенных на нее средств федерального, областного или местного бюджетов обеспечивается за счет:

-исключения возможности нецелевого использования бюджетных средств;

-прозрачности прохождения средств федерального, областного или местного бюджета;

-привлечения средств местных бюджетов;

-привлечения частного капитала в проекты комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда;

-привлечения средств собственников помещений многоквартирных домов ((и (или) собственных средств управляющих организаций));

-создание эффективных механизмов оценки и управления инвестиционными рисками в проектах комплексного капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Приложение № 1 к муниципальной Программе «Комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Невельском районе на 2014 год» |
| **Перечень программных мероприятий по реализации Программы** |
| № п/п | Адрес многоквартирного дома (улица, № дома) | Виды работ по капитальному ремонту МКД |
| комплексный ремонт (всего) | В том числе |
| ремонт внутридом. инженерных систем | ремонт кровли | ремонт подвальных помещений | утепление и ремонт фасадов |
| улица, № дома | руб. | м | руб. | кв.м. | руб. | кв.м. | руб. | кв.м. | руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | **2014** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | г. Невельск ул. Школьная, 79 | 6 208 205 |  |  | 0 | 0 |  |  | 832,1 | 6 208 205 |
| 2 | г. Невельск ул. Школьная, 85 | 8 958 478 |  |  | 763,6 | 2373559 |  |  | 832,0 | 6 584 919 |
| 3 | г. Невельск ул. Школьная, 87 | 8 062 929 |  |  | 918,0 | 1854724 |  |  | 832,2 | 6 208 205 |
| 4 | г. Невельск ул. Ленина, 76 | 1 447 062 |  |  | 623,0 | 1447062 |  |  | 0 |  |
| 5 | г. Невельск ул. Яна Фабрициуса, 67 | 2 017 716 |  |  | 1284,0 | 2017716 |  |  | 0 |  |
| 6 | г. Невельск ул. Советская, 49 | 1 750 000 |  |  | 874,0 | 1750000 |  |  | 0 |  |
| 7 | г. Невельск ул. Железнодорожная, 69 | 7 526 399 |  |  | 0 | 0 |  |  | 1477,8 | 7 526 399 |
|  | **ИТОГО** | **35 970 789** |  |  | **4462,6** | **9 443 061** |  |  | **3974,1** | **26 527 728** |

Приложение № 2

к муниципальной Программе

«Комплексный капитальный

ремонт общего имущества

многоквартирных домов в

Невельском районе на 2014 год»

**Источники и объем финансирования Подпрограммы**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Адрес многоквартирного дома  | год | Материалы стен | Количество этажей | Количество подъездов | Общая площадь МКД | Площадь помещений МКД | Количество жителей зарегистрированных в МКД на дату утверждении программы  | Стоимость капитального ремонта | Удельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м. общей площади помещений МКД | Предельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м. общей площади помещений МКД | Плановая дата завершения работ |
| Ввод в эксплуатацию | Завершение последнего капитального ремонта | Всего | В том числе жилых помещений, находящихся в собственности граждан | Всего  | За счет субсидии областного бюджета | За счет софинансирования местного бюджета в объеме выделенной субсидии | За счет средств ТСЖ, либо собственников помещений в МКД |
| м2 | м2 | м2 | чел. | руб. | руб. | руб. | руб. | руб./м2 | руб./м2 |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | г. Невельск ул. Школьная, 79 | 1974 |  | блочные | 4 | *3* | 2424,2 | 2228,80 | 1845,1 | 111 | 6 208 205 | 5 585 212 | 312 583 | 310 410 |  |  | 01.10.2014  |
| *2* | г. Невельск ул. Школьная, 85 | 1973 |  | блочные | 5 | 3 | *3036,90* | *2811,90* | *1844,4* | 127 | 8 958 478 | 8 059 495 | 451 059 | 447 924 |  |  | 01.10.2014  |
| 3 | г. Невельск ул. Школьная, 87 | 1973 |  | блочные | 5 | 3 | *2456,7* | *2253,90* | *2029,0* | 109 | 8 062 928 | 7 253 813 | 405 968 | 403 146 |  |  | 01.10.2014  |
| 4 | г. Невельск ул. Ленина, 76 | 1961 |  | блочные | 4 | 2 | 1555,3 | 1257,70 | 1048,5 | 51 | 1 447 062 | 1 301 849 | 72 860 | 72 353 |  |  | 01.10.2014  |
| 5 | г. Невельск ул. Яна Фабрициуса, 67 | 1992 |  | блочные | 5 | 5 | *4658,40* | *4204,20* | 2182,0 | 176 | 2 017 716 | 1 815 238 | 101 592 | 100 886 |  |  | 01.10.2014  |
| 6 | г. Невельск ул. Советская, 49 | 1967 |  | блочные | 5 | 3 | 2713,20 | 2496,90 | 20294,3 | 98 | 1 750 000 | 1 574 388 | 88 113 | 87 500 |  |  | 01.10.2014  |
| 7 | г. Невельск ул. Железнодорожная, 69 | 1980 |  | блочные | 5 | 3 | 3091,50 | 2815,50 | 1637,6 | 121 | 7 526 399 | 6 771 125 | 378 954 | 376 320 |  |  | 01.10.2014  |
|  | ИТОГО |  |  |  |  |  | 19936,2 | 18068,9 | 30880,9 | 793 | **35 970 788** | **32 361 119** | **1 811 129** | **1 798 539** |  |  |  |

\* общий объем средств по всем источникам финансирования направляемых на реализацию мероприятий Программы может корректироваться по результатам отбора муниципальных образований на предоставление субсидий из областного бюджета