



АДМИНИСТРАЦИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.03.2014

№ 146

г. Барнаул

Об утверждении краевой программы
«Капитальный ремонт общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законом Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» постановляю:

1. Утвердить краевую программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Алтайского края Локтева С.А.

Губернатор Алтайского края

А.Б. Карлин

УТВЕРЖДЕНА
 постановлением Администрации
 Алтайского края
 от 27.03.2014 № 146

КРАЕВАЯ ПРОГРАММА
 «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах,
 расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы

ПАСПОРТ
 краевой программы «Капитальный ремонт общего имущества
 в многоквартирных домах, расположенных на территории
 Алтайского края» на 2014-2043 годы

Наименование программы	краевая программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы (далее – «Программа»)
Основание для разработки программы	Жилищный кодекс Российской Федерации; закон Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края»
Государственный заказчик программы	Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края
Основные разработчики программы	Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края
Цель и задачи программы	цель: создание системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края; задачи: своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края; поддержка инициативы населения в сфере

	обеспечения сохранности многоквартирного жилищного фонда
Важнейшие целевые индикаторы и показатели программы	<p>доля многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества;</p> <p>доля многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование;</p> <p>доля многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран и реализован способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;</p> <p>объем сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений такого дома</p>
Срок реализации программы	2014-2043 годы
Основные этапы реализации программы	<p>первый этап - 2014-2018 годы;</p> <p>второй этап - 2019-2023 годы;</p> <p>третий этап - 2024-2028 годы;</p> <p>четвертый этап - 2029-2033 годы;</p> <p>пятый этап - 2034-2038 годы;</p> <p>шестой этап – 2039-2043 годы</p>
Исполнители основных мероприятий	<p>Главное управление строительства, транспорта, по жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края;</p> <p>Государственная инспекция Алтайского края;</p> <p>органы местного самоуправления муниципальных образований края (по согласованию);</p> <p>некоммерческая организация «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»;</p> <p>владельцы специальных счетов, на которых формируется фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</p>
Ожидаемые конечные результаты реализации программы и показатели социально-эконо-	создание долгосрочных устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартир-

мической эффективности

ных домах, расположенных на территории Алтайского края;
 приведение многоквартирного жилищного фонда Алтайского края в состояние, отвечающее современным требованиям и условиям энергоэффективности;
 увеличение доли многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, до 100%;
 увеличение доли многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование, до 90%;
 готовность собственников помещений многоквартирных домов к финансированию мероприятий по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
 увеличение доли многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран и реализован способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, до 80%;
 увеличение объема сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений такого дома, до 95%.

1. Характеристика проблемы и обоснование необходимости ее решения программными методами

Объем жилищного фонда в Алтайском крае составляет 53721,5 тыс. кв. метров. Большая часть жилищного фонда находится в частной собственности, ее доля за последние 20 лет увеличилась в два раза и составила в 2013 году более 96 % жилищного фонда Алтайского края.

Жилищный фонд Алтайского края, как и многих регионов России, характеризуется большой степенью износа зданий. Более 37% всего жилищного фонда края имеет износ от 31% до 65%. Жилые дома, построенные в 1971 - 1995 годах, составляют 48,2 % от общего жилищного фонда края. Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, составляет 35,6 %. Таким образом, значительная часть жилищного фонда не соответствует современным требованиям по качественным характеристикам, техническому содержанию и уровню благоустройства.

Неудовлетворительное состояние жилищного фонда края обусловлено неэффективностью системы управления им, недостаточным объемом финансовых ресурсов, направляемых на его содержание и текущий ремонт, отсут-

ствием средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, высокой степенью износа оборудования и инженерных сетей и, как следствие, низким качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. При этом недостаточный объем инвестиций не позволяет своевременно выполнять капитальный ремонт многоквартирных домов и приводит к дальнейшему снижению надежности жилых зданий и инженерного оборудования, а также к увеличению объема жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не попадали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования.

В целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом был принят Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – «Федеральный закон 185-ФЗ»). Впервые за много лет государством предоставлена реальная финансовая поддержка на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Всего на проведение капитального ремонта многоквартирных домов Алтайскому краю за период с 2008 по 2013 годы направлено 5 858,5 млн. рублей, в том числе: средства государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 4 744,6 млн. рублей, средства краевого бюджета – 308,4 млн. рублей; средства местных бюджетов – 485,4 млн. рублей, средства собственников помещений – 319,7 млн. рублей.

В реализации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов приняли участие 138 муниципальных образований Алтайского края. За период с 2008 по 2013 годы улучшено техническое состояние 3632 многоквартирных домов, в том числе в 3399 домах проведен капитальный ремонт отдельных конструкций и только в 233 домах проведен комплексный ремонт, что составляет около 2% от общего количества многоквартирных домов.

Реализация мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 185-ФЗ улучшила ситуацию, но не решила проблему ветшания жилищного фонда, снижения качества условий проживания граждан.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» внесены изменения и дополнения в Жилищный кодекс Российской Федерации в части организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. На собственников помещений возложена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Органы государственной власти и местного самоуправления в пределах сво-

их полномочий организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах за счет не запрещенных законом источников финансирования.

Разработка и реализация Программы обусловлены:

социально-политической остротой проблемы;

необходимостью создания системы капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края.

В жилищном фонде Алтайского края числится 114,0 тыс. многоквартирных домов (включая дома блокированной застройки), общая площадь которых составила 32317,2 тыс. кв. метров. Из 666,5 тыс. квартир в многоквартирных домах 613,5 тыс. (92%) находятся в частной собственности. Однако жилищный фонд, переданный в собственность граждан, так и не стал предметом ответственности собственников помещений многоквартирных домов. На 1 января 2013 года в капитальном ремонте нуждалось около 30% от общего количества многоквартирных домов.

Использование программного метода планирования обеспечит создание плано-предупредительной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая позволит ликвидировать просроченные накопленные обязательства по капитальному ремонту многоквартирных домов.

2. Основные цели и задачи Программы

Стратегическая цель государственной политики в жилищно-коммунальной сфере - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивать высокое качество жизни в целом.

Одним из приоритетов государственной политики является улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания.

В рамках данного приоритета будут реализованы меры по обеспечению проведения капитального ремонта многоквартирных домов и внедрения устойчивых механизмов и инструментов финансовой поддержки проведения капитального ремонта.

Принятие Программы позволит обеспечить улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания, а также создать устойчивую систему своевременного и планового проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с нормативными требованиями.

В связи с этим определена основная цель Программы:

создание системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края;

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие

задачи:

своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края;

поддержка инициативы населения в сфере обеспечения сохранности многоквартирного жилищного фонда.

3. Система программных мероприятий

Перечень мероприятий Программы приведен в приложении 1.

Данный перечень состоит из двух разделов в соответствии с поставленными задачами.

Решение первой задачи (своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края) предполагает выполнение мероприятий по двум основным направлениям:

определение приоритетных объектов общего имущества в многоквартирных домах для проведения капитального ремонта;

использование энергоэффективных технических решений при проведении капитального ремонта.

При разработке мероприятий будут учитываться результаты проведенного органами местного самоуправления мониторинга технического состояния многоквартирных домов и решение комиссий по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Выполнение мероприятий позволит:

увеличить долю многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества

увеличить долю многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование.

Решение второй задачи Программы (поддержка инициативы населения в сфере обеспечения сохранности многоквартирного жилищного фонда) предусматривает выполнение следующих мероприятий:

организация работы по самостоятельному выбору собственниками помещений многоквартирных домов способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

организация работы по начислению и взиманию взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

При разработке мероприятий будут учитываться результаты выбора собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Выполнение мероприятий позволит:

увеличить долю многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран и реализован способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

увеличить объем сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений такого дома.

При выполнении мероприятия по определению приоритетных объектов общего имущества в многоквартирных домах для проведения капитального ремонта необходимо учитывать, что 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, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку и замену коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) ремонт подъездов, в том числе усиление строительных конструкций;
- 9) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

Направляемые на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах средства фонда капитального ремонта могут использоваться на услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и проведению экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

4. Этапы реализации Программы

Программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края: 30 лет.

Реализация Программы будет осуществляться в несколько этапов:

- первый этап - 2014-2018 годы;
- второй этап - 2019-2023 годы;
- третий этап - 2024-2028 годы;
- четвертый этап - 2029-2033 годы;
- пятый этап - 2034-2038 годы;
- шестой этап – 2039-2043 годы.

В рамках Программы планируется отремонтировать 8447 многоквар-

тирных домов общей площадью 11180620,26 тыс. кв. метров. В рамках Программы к многоквартирным домам относятся дома, в которых две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме. Учитывая, что межремонтные сроки проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома различны, многоквартирный дом может быть включен в Программу неоднократно.

В Программу включены все многоквартирные дома, расположенные на территории Алтайского края, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышает стоимость, определенную Администрацией Алтайского края.

Таким образом, планируется провести капитальный ремонт:

- на первом этапе - в 1833 домах;
- на втором этапе - в 5171 доме;
- на третьем этапе - в 5159 домах;
- на четвертом этапе - в 5444 домах;
- на пятом этапе - в 5038 домах;
- на шестом этапе - в 5119 домах.

Перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края, в отношении которых планируется проведение капитального ремонта общего имущества, приведен в приложении 2.

Указанный перечень многоквартирных домов формируется на основании утвержденных органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов реестров многоквартирных домов, подлежащих включению в краевую программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Программа подлежит ежегодной актуализации.

Определение объема необходимых средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, конкретизация сроков его проведения, уточнение планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определение видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта проводится в рамках краткосрочных планов реализации Программы.

5. Оценка ожидаемой эффективности реализации Программы

Осуществление запланированных мероприятий позволит создать дол-

госрочные устойчивые механизмы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, и будет способствовать приведению многоквартирного жилищного фонда Алтайского края в состояние, отвечающее современным требованиям и условиям энергоэффективности. Реализация Программы позволит обеспечить готовность собственников помещений многоквартирных домов к финансированию мероприятий по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Реализация мероприятий Программы должна обеспечить:

увеличение до 100% доли многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества;

увеличение до 90% доли многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование;

увеличение до 80% доли многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран способ формирования фонда капитального ремонта;

увеличение до 95% объема сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений такого дома.

Динамика важнейших целевых индикаторов и показателей Программы приведена в приложении 3.

6. Методика расчетов значений индикаторов реализации Программы

1. Доля многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, рассчитывается по формуле:

$$\text{ДМКД} = \frac{\text{КРМКД}}{\text{КМКД}} \times 100\%, \text{ где:}$$

ДМКД - доля многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества в планируемом периоде;

КРМКД - количество многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества в планируемом периоде;

КМКД - общее количество многоквартирных домов, включенных в Программу в планируемом периоде.

2. Доля многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование, рассчитывается по формуле:

$$\text{ДЭ} = \frac{\text{ЭМКД}}{\text{КМКД}} \times 100\%, \text{ где:}$$

ДЭ - доля многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование;

ЭМКД - количество многоквартирных домов, в которых проведено энергетическое обследование;

КМКД - общее количество многоквартирных домов, включенных в

Программу.

3. Доля многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран способ формирования фонда капитального ремонта, рассчитывается по формуле:

$$\text{ДСС} = \frac{\text{ССМКД}}{\text{КМКД}} \times 100\%, \text{ где:}$$

ДСС - доля многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран способ формирования фонда капитального ремонта;

ССМКД - количество многоквартирных домов, собственниками помещений в которых самостоятельно выбран способ формирования фонда капитального ремонта;

КМКД - общее количество многоквартирных домов, включенных в Программу.

4. Объем сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений такого дома рассчитывается по формуле:

$$\text{ОСВ} = \frac{\text{ФСВ}}{\text{ПСВ}} \times 100\%, \text{ где:}$$

ОСВ - объем сбора взносов;

ФСВ - фактическая сумма взносов на капитальный ремонт всех многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края;

ПСВ - планируемая сумма взносов на капитальный ремонт всех многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края.

7. Механизм реализации Программы и контроль за ходом ее выполнения

Организация взаимодействия между органами государственной власти Алтайского края, органами местного самоуправления, некоммерческой организацией «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» и владельцами специальных счетов, на которых формируется фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляется Главным управлением строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края.

Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края контролирует выполнение программных мероприятий, выявляет несоответствие результатов реализуемых и предусмотренных Программой мероприятий, устанавливает причины недостижения ожидаемых результатов и определяет меры по их устранению.

Государственная инспекция Алтайского края проводит мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на терри-

тории Алтайского края.

Ответственность за целевое использование средств, в том числе взносов собственников помещений многоквартирных домов на проведение капитального ремонта, возлагается на некоммерческую организацию «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» и владельцев специальных счетов, на которых формируется фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являющихся участниками Программы.

Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края ежеквартально, до 25 числа месяца, следующего за отчетным, направляет в Главное управление экономики и инвестиций Алтайского края отчет о ходе выполнения Программы согласно формам, утвержденным указанным Главным управлением.

Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края организует и проводит информационно-разъяснительную работу по доведению до сведения граждан целей, условий и критериев Программы, а также освещает в средствах массовой информации итоги ее реализации. Вся информация, связанная с разработкой и реализацией Программы, размещается в любых доступных средствах массовой информации.