

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ПАУСТОВСКОЕ  
ВЯЗНИКОВСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

09.11.2015 № 132

*Об утверждении муниципальной программы «Реконструкция, капитальный ремонт многоквартирных домов и содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде повышение надежности обеспечения населения коммунальными услугами в муниципальном образовании Паустовское Вязниковского района Владимирской области на 2016-2018 годы»*

Руководствуясь ст.179 Бюджетного кодекса РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", постановлением Главы муниципального образования от 01.06.2010 № 46 "О порядке разработки, утверждения и реализации долгосрочных целевых и ведомственных целевых программ в муниципальном образовании", Уставом муниципального образования, постановляю:

1. Утвердить муниципальную программу «Реконструкция, капитальный ремонт многоквартирных домов и содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде повышение надежности обеспечения населения коммунальными услугами на 2016-2018 годы» согласно приложению.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по работе с населением.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования в газете «Маяк».

Глава муниципального образования А.А.Щербатов

**Муниципальная программа  
«Реконструкция, капитальный ремонт многоквартирных домов, содержание  
незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и  
повышение надежности обеспечения населения коммунальными услугами на  
2016-2018 годы»**

**1. Паспорт Программы**

Наименование программы	Муниципальная программа «Реконструкция, капитальный ремонт многоквартирных домов и содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде на 2016-2018 годы»
Основания для разработки программы	- Жилищный кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» - Постановление муниципального образования от 01.06.2010 № 46 «О порядке разработки, формирования, утверждения и реализации долгосрочных целевых программ муниципального образования Паустовское Вязниковского района Владимирской области»;
Заказчик	Администрация муниципального образования Паустовское Вязниковского района Владимирской области.
Основные разработчики программы	Специалисты муниципального образования
Цель программы	Целью Программы является обеспечение сохранности многоквартирных домов, улучшение комфортности проживания в них граждан, установление единого подхода к оплате расходов на содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, обеспечение резерва запаса материально технических ресурсов на отопительный период и капитальный ремонт муниципального жилищного фонда.
Задачи программы	Приведение состояния многоквартирных домов в соответствии с нормативно-техническими требованиями.

		Увеличение количества приватизированного жилья.
Важнейшие целевые показатели и индикаторы программы	и	Доведение технического состояния конструкций, крыш, кровель и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов до показателей соответствующих нормативным срокам проведения их капитального ремонта; Обеспечить своевременный запас твердого и жидкого топлива; Обеспечить своевременную оплату за незаселенные муниципальные жилые помещения всем коммунальным службам обслуживающим жилищный фонд, для нормального функционирования коммунальных систем.
Срок и этапы реализации		2016-2018 годы.
Исполнители программы		Отдел жилищно-коммунального хозяйства.
Объемы и источники финансирования	и	На реализацию программы необходимо 2317,2 тыс. руб.: В том числе, уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах -1498,5 тыс. руб.; - Текущий ремонт свободного муниципального жилья – 386,7 тыс. руб.; - На содержание незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда – 370,8 тыс. руб.; - Забронированное жилое помещение – 61,2 тыс. руб. - газификация – 0,0 тыс. руб.
Контроль за исполнением Программы	за	Администрация муниципального образования Паустовское Вязниковского района Владимирской области.

## **2. Характеристика проблемы и обоснование необходимости ее решения программным методом**

Анализ существующего технического состояния многоквартирных домов, находящихся на территории округа показал следующее:

Общая площадь жилищного фонда по муниципальному образованию Паустовское составляет 46409,2 тыс.кв.м., из которых 100 % приходится на многоквартирные дома.

Распределение жилищного фонда в многоквартирных жилых домах выглядит следующим образом:

### 1. по годам постройки:

период	Количество многоквартирных домов, единицы	Общая площадь
До 1920 г.	8	1551,9
1921-1945г.	11	3232,6
1946-1970г.	49	13061,1

1971-1995г.	46	27563,6
После 1995г.		
Итого:	114	46409,2

## 2. по проценту износа

период	Количество многоквартирных домов	%
От 0 до 30%	27	23,68
От 31 до 65%	36	31,57
От 66 до 70%	2	1,75
Свыше 70%	49	42,98

Приведенные выше данные свидетельствуют о том, что в муниципальном образовании 43% жилищного фонда имеет износ свыше 70% и подлежит капитальному ремонту.

В связи с ежегодной финансовой необеспеченностью работ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, вопрос о приведении жилищного фонда муниципального образования в нормативное состояние стоит остро и тормозит перевод жилищного хозяйства в сферу рыночных отношений.

Жилищным кодексом Российской Федерации введены новые условия проведения капитального ремонта многоквартирных домов. В соответствии со статьей 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится с участием средств собственников за счет собственников жилых помещений.

Актуальность разработки Программы обусловлена как социальными, так и экономическими факторами. В целях оказания помощи гражданам необходимо привлечение на эти цели бюджетных финансовых средств. Такая возможность предусмотрена статьей 165 ЖК РФ и статьей 16 Федерального закона от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", что позволяет привлекать не только бюджетные средства, но и средства собственников жилья. Практика 2011-2012 годов показала, что средства местных бюджетов выделяются не только на финансирование муниципального жилья, но и жилья, принадлежащего собственникам жилых помещений - членам ТСЖ.

Это стало основой муниципальной целевой программы "Реконструкция и капитальный ремонт многоквартирных домов, и содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде на 2016 - 2018 годы".

## 3. Цели и задачи Программы

Цели	Задачи
Целью Программы является обеспечение сохранности многоквартирных домов, улучшение	Приведение состояния многоквартирных домов в соответствии с нормативно-техническими

комфортности проживания в них граждан, обеспечение бесперебойности работы котельных в осенне-зимний период, установление единого подхода к оплате расходов на содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и капитальный ремонт муниципального жилищного фонда, .	требованиями. Увеличение количества приватизированного жилья. Единый подход к оплате расходов по содержанию незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда. Повышение надежности снабжения населения коммунальными услугами.
---	--

#### 4. Основные направления реализации программы

Исходя из анализа существующего положения дел в жилищном хозяйстве муниципального образования, целей Программы предусматриваются основные направления ее реализации:

- комплекс мер по реконструкции, капитальному ремонту и технической модернизации крыш и кровель, внутренних инженерных коммуникаций и устройств многоквартирных домов;
- комплекс мер по проведения строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания с частичной заменой по необходимости конструктивных элементов, направленных на улучшение эксплуатационных показателей многоквартирных домов;
- комплекс мер по приведению в нормативное состояние дворовых территорий, детских площадок;
- комплекс мер по проведению газификации жилого фонда;
- комплекс мер по созданию резерва материально-технических ресурсов;
- стимулирование собственников жилых помещений многоквартирных домов к объединению в товарищества собственников жилья;
- развитие конкурентной среды на рынке управления многоквартирными домами.

#### 5. Механизм реализации Программы

На реализацию программы предусматривается привлекать средства бюджета муниципального образования и средства собственников жилых помещений.

Заявки на проведение реконструкции и капитального ремонта многоквартирных и других домов представляют на рассмотрение в администрацию муниципального образования Паустовское управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы.

Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов, все помещения которых находятся в муниципальной собственности, и муниципальных квартир

осуществляется на основании проведения конкурсных торгов, заказчиком на проведение конкурсных торгов и котировок является администрация муниципального образования.

Право на получение субсидии имеет управляющая организация, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив и иные потребительские кооперативы.

Обязательным условием на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта домов является решение общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома о проведении реконструкции и капитального ремонта с определением доли оплачиваемой собственниками жилых помещений в реконструкции и капитальном ремонте и возможностями бюджета.

Администрация муниципального образования производит распределение субсидий между управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами в пределах суммы бюджетных назначений на очередной финансовый год.

Предоставление субсидии осуществляется после заключения соглашения между администрацией муниципального образования и управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом о предоставлении субсидии.

Перечисление субсидии осуществляется с лицевого счета администрации муниципального образования на счет управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива и иных специализированных потребительских кооперативов, открытый в кредитной организации, по предъявлению соглашения между администрацией муниципального образования Паустовское и управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом и иным специализированным кооперативом о предоставлении субсидии, договоров с подрядчиками, счетов при оплате авансов, проектно-сметной документации, актов о приемке выполненных работ.

Оплата доли муниципалитета в капитальном ремонте, как собственника общего имущества в многоквартирном доме осуществляется:

- в рамках соглашения на получение субсидии заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом;

- на основании договора на выполненные работы заключенного между управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом и подрядчиком с приложением актов о приемке выполненных работ КС-2, согласованных с администрацией муниципального образования Паустовское.

Администрация муниципального образования перечисляет средства на реконструкцию и капитальный ремонт жилых домов, все помещения в которых

находятся в муниципальной собственности, в т.ч. общежитий и других жилых домов и муниципальных квартир, при капитальном ремонте которых отсутствует доля финансирования собственниками помещений, на счета подрядчиков, открытые в кредитных организациях по предоставлению следующих документов:

- муниципального контракта;
- сметы, согласованной с управлением строительства и архитектуры администрации Вязниковского района;
- счета при оплате аванса;
- акта о приемке выполненных работ по форме КС-2;
- справке о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

Субсидия, перечисленная управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному кооперативу и иному потребительскому кооперативу, подлежит использованию на цели и на условиях согласно заключенному соглашению.

В случае обнаружения нарушений условий предоставления субсидии, определенных соглашением, субсидия подлежит возврату на лицевой счет администрации муниципального образования Паустовское.

Субсидия на реконструкцию квартир в связи с переводом домов с центрального отопления на индивидуальное газовое или иное индивидуальное отопление с оплатой проектно сметной документации технических условий, выбранное собственником квартиры, предоставляется собственникам жилых помещений, желающим перейти на индивидуальное отопление.

Размер субсидии определяется по каждому дому исходя из средств, заложенных в бюджете на очередной финансовый год, и распределяется внутри дома между квартирами собственников в равных долях, но не выше сумм затраченных на перевод квартиры на индивидуальное отопление.

Субсидия перечисляется со счета администрации на счет управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного кооператива для дальнейшего перечисления на счет подрядной организации, осуществляющей перевод квартир на индивидуальное отопление:

- на основании протокола собрания собственников жилого дома решившего отключиться от центрального отопления;
- на основании соглашения заключенного между администрацией муниципального образования Паустовское и управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным кооперативом.
- на основании договоров на перевод на индивидуальное отопление заключенных между собственником квартиры, управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным кооперативом и подрядной организацией
- на основании актов выполненных работ.

Механизм реализации программы устанавливает единый подход к оплате расходов на содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и коммунальные услуги.

Администрация муниципального образования производит оплату расходов за муниципальный жилищный фонд теплоснабжающим предприятиям, управляющим организациям, товариществам собственников жилья и иным специализированным потребительским кооперативам, осуществляющим управление многоквартирными домами, в которых имеются незаселенные жилые помещения, принадлежащие муниципальному образованию в пределах ассигнований, предусмотренных в бюджете на очередной финансовый год.

Оплата расходов за муниципальный жилищный фонд осуществляется после заключения между администрацией муниципального образования Паустовское и теплоснабжающими предприятиями, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами договора на содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и коммунальных услуг (отопление).

Теплоснабжающие предприятия, управляющие организации, товарищества собственников жилья и иные специализированные потребительские кооперативы ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, предоставляют в администрацию муниципального образования Паустовское:

- реестр незаселенных жилых помещений (отдельно по каждому виду жилого помещения);
- расчет оплаты расходов за муниципальный жилищный фонд исходя из общей площади отдельно по каждому помещению в разрезе услуг.

Оплата расходов на содержание незаселенных жилых помещений осуществляется исходя из фактически сложившихся затрат, но не выше платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной постановлением муниципального образования Паустовское.

Оплата коммунальных услуг (отопление) незаселенных жилых помещений осуществляется исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по приборам учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг для населения и тарифов на тепловую энергию, утвержденных департаментом цен и тарифов администрации Владимирской области. В случае проведения перерасчета по отоплению в соответствии с действующим законодательством производится корректировка размера оплаты.

Начальной датой расчета оплаты расходов за муниципальный жилищный фонд, подлежащих возмещению, является дата принятия в управление теплоснабжающими предприятиями, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами муниципальной жилой площади и осуществляется до момента передачи ее по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или в собственность.

С целью осуществлению контроля за целевым использованием бюджетных средств на оплату расходов за муниципальный жилищный фонд теплоснабжающие предприятия, управляющие организации, товарищества



собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и иными специализированные потребительские кооперативы предоставляют в администрацию муниципального образования Паустовское необходимую отчетность, предусмотренную в договоре на содержание незаселенных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и коммунальных услуг.

Создание резерва материально-технических ресурсов путем создания нормативного запаса топлива позволит:

- обеспечить на территории муниципального образования Паустовское бесперебойную подачу тепла населению и социальной сфере в осенне-зимний период;

- обеспечить работу котельных в условиях непредвиденных обстоятельств (перерывы в поступлении топлива; резкое снижение температуры наружного воздуха и т.п.) при невозможности использования или исчерпании нормативного эксплуатационного запаса топлива.

Нормативный запас топлива формируется администрацией муниципального образования Паустовское в срок до 15 октября ежегодно с учетом наличия финансового обеспечения.

Приобретение угля и мазута осуществляется на конкурсной основе. Экономия, полученная в результате проведенного конкурса, направляется на увеличение муниципального запаса топлива (угля, мазута).

Администрация муниципального образования назначает структурное подразделение администрации ответственное за хранение и использование нормативного запаса топлива.

Хранение нормативного запаса топлива организуется на муниципальных котельных, использующих при выработке тепловой энергии мазут, уголь путем заключения договоров на хранение с организацией эксплуатирующей муниципальную котельную (договор заключается на безвозмездной основе).

Организация, получившая на хранение мазут, уголь ежемесячно 1 числа месяца следующего за отчетным предоставляет структурному подразделению администрации отчет в произвольной форме о количестве нормативного запаса топлива на складе.

Отпуск нормативного запаса топлива на производство тепловой энергии осуществляется структурным подразделением администрации с 1 октября в адрес организации эксплуатирующей муниципальную котельную, работающую на мазуте, угле в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций на возвратной основе исключительно при отсутствии запасов мазута и угля менее чем на 5 суток.

Организация, получившая мазут или уголь из нормативного запаса на производство тепловой энергии до 1 августа года, следующего за годом выдачи мазута, угля восстанавливает полученный нормативный запас в количестве полученного топлива.

Структурным подразделением администрации может быть произведено списание нормативного запаса топлива, путем издания соответствующего нормативного акта о списании, в связи со снижением температуры наружного воздуха заложенной в тарифе».

## 6. Оценка социально-экономической эффективности реализации программы

Эффект от выполнения Программы имеет прежде всего социальную направленность. Улучшаются условия проживания граждан, обеспечивается сохранность жилищного фонда, повышается эффективность эксплуатации зданий, улучшается внешний эстетический вид жилых зданий, увеличивается надежность функционирования систем инженерно-технического обеспечения, что снижает потери ресурсов внутри дома и обеспечивает надлежащее качество коммунальных услуг. Надежность работы инженерно-технических систем позволит сэкономить средства собственников жилых помещений по оплате коммунальных услуг. Проведение реконструкции или капитального ремонта кровли, герметизация межпанельных швов, теплоизоляция ограждающих конструкций многоквартирных домов обеспечит экономию топливно-энергетических ресурсов и комфортное проживание граждан.

Результатом реализации Программы должно стать ежегодное сокращение количества многоквартирных домов с просроченным (в соответствии с нормативами его проведения) сроком проведения капитального ремонта.

### Основные показатели реализации программы

Задача	Показатели	2016	2017	2018
1. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	156	156	156	156
2. Содержание незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда	8	8	8	8
3. Забронированное жилое помещение	1	1	1	1

Оценка реализации программы будет осуществляться по следующим категориям:

1. Критерий комфортности –  $K^k$  служит для оценки комфортности проживания граждан:

$$K^k = \frac{O_n}{O_f}, \text{ где}$$

$O_n$  - объем финансовых средств необходимых на капитальный ремонт систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов в муниципальном образовании в отчетном году;

$O\phi$  - объем фактических капитальных вложений на капитальный ремонт систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов в муниципальном образовании в отчетном году;

$K^k$ - должен стремиться к 1, в 2015 году равен 1.

2. Критерий безопасности служит для оценки безопасности проживания граждан:

$$K\phi = \frac{O_n}{O\phi}, \text{ где}$$

$O_n$  – необходимые объемы (в рублях) проведения капитального ремонта многоквартирных домов муниципального образования в отчетный год;

$O\phi$  – фактические объемы (в рублях) проведения капитального ремонта многоквартирных домов муниципального образования в отчетный год;

$K\phi$  – критерий безопасности проживания граждан должен стремиться к 1, в 2015 году равен 1.

## 7. Ресурсное обеспечение Программы

На реализацию муниципальной целевой программы муниципального образования на 2016 - 2018 годы планируется направить 2317,2 тыс. руб. капитальных вложений

	Тыс. руб.			
	Всего:	2016 год	2017 год	2018 год
Всего:	2317,2	772,4	772,4	772,4
1.Бюджет муниципального образования	2317,2	772,4	772,4	772,4
из них:				
Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	1498,5	499,5	499,5	499,5
Текущий ремонт свободного муниципального жилья	386,7	128,9	128,9	128,9
На содержание незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда	370,8	123,6	123,6	123,6
Забронированное жилое помещение	61,2	20,4	20,4	20,4
Газификация				