



**МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 16.08.2013 № 154

Об утверждении методических рекомендаций по разработке муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области

В соответствии с Законом Самарской области от 21 июня 2013 г. № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» приказываю:

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по разработке муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.
2. Опубликовать настоящий Приказ в средствах массовой информации.
3. Настоящий Приказ вступает в силу со дня его опубликования.

Министр

Ульянкин 3322706

С.А.Крайнев

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу министерства энергетики и
жилищно-коммунального хозяйства
Самарской области
от «16» августа 2013 г. № 154

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по разработке муниципальных программ капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на
территории соответствующего муниципального образования
Самарской области

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения деятельности муниципальных образований Самарской области по разработке и утверждению муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Самарской области (Далее – Муниципальные программы) в соответствии со статьей 18 Закона Самарской области от 04 июня 2013 г. № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

1.2. В Методических рекомендациях представлены основные разделы, обязательные для включения в Муниципальные программы, приведена последовательность действий при формировании данных разделов в целях обеспечения своевременности и повышения эффективности реализации программ.

2. Порядок разработки и утверждения Муниципальных программ

2.1. В целях формирования Региональной программы органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области в первый год создания региональной программы не позднее 30 августа 2013 года, а в дальнейшем не позднее 30 марта года, предшествующего году реализации программы, разрабатывают проекты Муниципальных программ и направляют их в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

2.2. Органы местного самоуправления проводят общественные слушания.

2.3. Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Самарской области утверждают Муниципальные программы после утверждения региональной программы капитального ремонта.

2.4. Утвержденные Муниципальные программы подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Содержание (состав) Муниципальных программ

3.1. Муниципальные программы включают в себя следующие разделы:

3.1.1. Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

3.1.2. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества с указанием очередности проведения каждого вида работ по капитальному ремонту для всех многоквартирных домов;

3.1.3. Плановый год начала проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

3.2. Свод данных по вышеуказанным разделам рекомендуется выполнить в виде таблицы (Приложение 1 к настоящим Методическим рекомендациям), являющейся отдельным модулем государственной информационной системы Самарской области «Единая информационно-поисковая система жилищного фонда в Самарской области «Электронное ЖКХ»

4. Рекомендуемая последовательность действий при формировании проектов Муниципальных программ

4.1. На первом этапе следует подготовить сведения о многоквартирных домах в муниципальном образовании, за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (раздел 4 постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»), согласно перечню:

адрес многоквартирного дома;

год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

этажность многоквартирного дома;

общая площадь многоквартирного дома;

общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам;

количество лифтов в многоквартирном доме;

тип крыши (скатная/плоская);

площадь горизонтальной плоскости крыши;

год проведения капитального ремонта по видам работ;

вид многоквартирного дома (кирпичный, блочный, крупнопанельный и др.);

срок и необходимость проведения технического обследования*.

*- техническое обследование следует проводить лишь в случае необходимости признания дома аварийным и подлежащим сносу (постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»)

4.2. На втором этапе в общем перечне многоквартирных домов следует выделить следующие типы домов:

1. многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию до 1966 года включительно.

2. многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с 1967 по 1988 годы включительно.

3. многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию до 1988 года включительно, на которых в процессе эксплуатации были проведены те или иные виды работ по капитальному ремонту.

4. многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию в период начиная с 1989 года.

4.3. На третьем этапе следует определить планируемый годовой объем фонда капитального ремонта муниципального образования, формируемый за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования. При этом, необходимо учитывать, что минимальный размер взноса устанавливается Правительством Самарской области дифференцированно по типам многоквартирных домов, отличных от типов домов, указанных в пункте 4.2. настоящих Методических рекомендаций. Планируемый годовой объем взносов собственников помещений в многоквартирных домах, определяется по формуле:

$$\text{Фкр} = \sum_{i=1}^n (V_i \times S_{жи}) \times 12,$$

где: $\Phi_{кр}$ – планируемый годовой объем фонда капитального ремонта муниципального образования, руб.;

V_i – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме i -го типа, утвержденный постановлением Правительства Самарской области, руб./ м²;

$S_{жи}$ – общая площадь многоквартирного жилого фонда i -го типа, принадлежащего собственникам в конкретном муниципальном образовании, м²;

n – число типов многоквартирных домов в муниципальном образовании, по которым осуществляется дифференциация мин. размера взноса на капитальный ремонт.

4.4. Далее рекомендуется определить очередность проведения работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома с учетом рекомендаций:

разные виды работ могут проводиться в разные годы;

для многоквартирных домов 1-го и 2-го типа ранжирование проводить по технической необходимости в проведении того или иного вида работ;

для многоквартирных домов 3-го типа ранжирование проводить по технической необходимости в проведении того или иного вида работ, предусматривая проведенные в процессе эксплуатации виды работ в последнюю очередь;

для многоквартирных домов 4-го типа к первоочередным видам работ следует относить работы по ремонту крыш, а также работы по утеплению и ремонту фасадов;

работы по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт следует относить к первоочередным видам работ не ранее окончания срока эксплуатации - 25 лет;

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, ремонт подвальных помещений, следует относить к первоочередным видам работ в зависимости от % износа данных систем.

4.5. На пятом этапе необходимо оценить общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта по видам работ отнесенных к первоочередным (не более 2х видов работ). При этом потребность в средствах на финансирование первоочередного i -го вида работ в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$C_{\text{кр}i} = V_{\text{р-т}i} \times c_{\text{пр}i},$$

где: $C_{\text{кр}i}$ – потребность в средствах на финансирование первоочередного i -го вида работ в многоквартирном доме, руб.;

$V_{\text{р-т}i}$ – объем первоочередных работ i -го вида, требуемый для проведения в многоквартирном доме, ед. изм.;

$c_{\text{пр}i}$ – размер предельной стоимости работ i -го вида, утвержденный постановлением Правительства Самарской области, руб./ед. изм.

Например, для многоквартирного дома А, требующего капитального ремонта крыши в первоочередном порядке, при площади крыши требующей капитального ремонта 100 м^2 и размере предельной стоимости работ по ремонту крыши $1\,200 \text{ руб./м}^2$, стоимость работ данного вида будет равна $120\,000$ рублей.

4.6. На шестом этапе следует определить период проведения первоочередных работ. Период проведения первоочередных работ определяется по формуле:

$$T = \frac{C_{\text{кр}1}}{\Phi_{\text{кр}}},$$

где: T – период проведения первоочередных работ, лет;

$C_{\text{кр}1}$ – общая потребность в средствах на финансирование проведения первоочередных работ по капитальному ремонту, тыс. руб.;

Фкр - планируемый годовой объем фонда капитального ремонта муниципального образования, тыс. руб./год.

В случае, когда период проведения первоочередных работ менее 7 лет, целесообразно дополнить потребность в средствах на финансирование первоочередных видов работ потребностью в средствах на финансирование капитального ремонта работ второй очереди.

4.7. На седьмом этапе следует определить плановый год начала проведения работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома. Плановый год следует определить в пределах периода, рассчитанного по формуле пункта 4.6. На данном этапе необходимо учесть следующие факторы:

по каждому году планирование работ следует производить таким образом, чтобы общая годовая потребность в средствах на финансирование первоочередных работ не превышала планируемого годового объема фонда капитального ремонта, формируемого за счет взносов собственников помещений;

для многоквартирных домов 1 и 2 типа (пункт 4.3.) год начала проведения работ по капитальному ремонту рекомендуется относить к периоду с 2014 по 2016 годы;

для многоквартирных домов 3 типа год начала проведения работ по капитальному ремонту рекомендуется относить к периоду с 2017 по 2019 годы;

для многоквартирных домов 4 типа год начала проведения работ по капитальному ремонту рекомендуется относить к периоду с 2020 года по 2024 годы.

Свод данных по вышеуказанным разделам рекомендуется выполнить в виде таблицы (Приложение 1 к настоящим Методическим рекомендациям), являющейся отдельным модулем государственной информационной системы Самарской области «Единая информационно - поисковая система жилищного фонда в Самарской области «Электронное ЖКХ».

УТВЕРЖДАЮ

Приложение 1

Глава муниципального района (городского округа)
Самарской области

М.П.

(Ф.И.О.)

" "

Проект муниципальной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального района (городского округа)

№ п/п	Почтовый адрес многоквартирного дома	Планный год начала проведения работ по капитальному ремонту*	Очередность проведения услуг и (или) работ по капитальному ремонту				
			Ремонт внутренних инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю	Утепление и ремонт фасада	Ремонт фундамента многоквартирного дома
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Поселок Безенчук, ул. Быковского, д. 72	2016	4	3	1	2	5
2	Поселок Безенчук, ул. Быковского, д. 73	2014	1	4	2	3	5
3	Поселок Осинки, ул. Восточная, д. 2	2018	4	2	3	1	5
...

* за исключением работ по установке (замене) коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов, финансирование которых планируется за счет средств бюджетной поддержки.