

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ
МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.12.2012 г.

№ 137

х. Михайловка

О внесении изменений в
постановление Администрации
Михайловского сельского
поселения от 01.11.2010 № 76
«Об утверждении муниципальной
долгосрочной целевой программы
«Муниципальная адресная программа
капитального ремонта многоквартирных
домов Михайловского сельского
поселения на 2011- 2014 годы»

В соответствии с постановлением Администрации Михайловского сельского поселения от 21.06.2012 № 60/1 «О порядке принятия решения о разработке долгосрочных целевых программ муниципального образования «Михайловское сельское поселение», их формирования и реализации и Порядке проведения и критериях оценки эффективности реализации муниципальных долгосрочных целевых программ муниципального образования «Михайловское сельское поселение», руководствуясь ст. 30 Устава муниципального образования «Михайловское сельское поселение»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление Администрации Михайловского сельского поселения от 01.11.2010 № 76 «Об утверждении муниципальной долгосрочной целевой программы «Муниципальная адресная программа капитального ремонта многоквартирных домов Михайловского сельского поселения на 2011-2014 годы» следующие изменения:

1.1. Приложение 1 изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

3. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава Михайловского
сельского поселения

С.М.Дубравина

Приложение № 1 к
Постановлению Администрации
Михайловского сельского поселения
От 29.12.2012 №137

Приложение 1
К Постановлению Администрации
Михайловского сельского поселения
от 01.11.2010 №76

МУНИЦИПАЛЬНАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА

«Муниципальная адресная программа капитального ремонта многоквартирных домов Михайловского сельского поселения на 2011-2014 годы»

х.Михайловка
2010 год

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ МИХАЙ-
ЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НА 2011-2014 ГОДЫ**

Паспорт муниципальной долгосрочной целевой программы капитального ремонта многоквартирных домов Михайловского сельского поселения на 2011-2014 годы (далее - Программа) включает в себя следующие позиции:

Наименование Программы	Муниципальная адресная программа капитального ремонта многоквартирных домов Михайловского сельского поселения на 2011-2014 годы
Правовое обоснование решений программы	Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Областной закон от 15.03.2007 « 653-ЗС «Об Областной целевой программе «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории Ростовской области в 2008 – 2011 годах»
Заказчик Программы	Администрация Михайловского сельского поселения
Цели и задачи Программы	Капитальный ремонт многоквартирных домов; создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства; развитие общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства; создание условий для управления многоквартирными домами на территории Михайловского сельского поселения.
Сроки и этапы реализации Программы	2011-2014 годы
Исполнитель Программы	Администрация Михайловского сельского поселения
Участники Программы	управляющие организации; обслуживающие организации; товарищества собственников жилья; собственники помещений в многоквартирных домах
Объемы и источники финанси-	Источники финансирования Программы -

<p>рования Программы</p>	<p>средства областного бюджета, средства местного бюджета, средства собственников помещений в многоквартирных домах на условиях долевого софинансирования в 2011 году: Общий объем – 5700 тыс. руб, в том числе: Областной бюджет – 4711 тыс.руб., Местный бюджет – 704 тыс.руб., Средства собственников помещений – 285 т.р. из них 169,7 т.р. средства бюджета поселения как собственника помещений, и 115,3 т.р. средства граждан собственников помещений. Средства бюджета поселения на реализацию мероприятий в рамках данной программы без софинансирования расходов: - 99,0 тыс.рублей. В 2012г – 50,0 тыс. рублей; В 2013г – 5854,8 тыс. рублей, в том числе Областной бюджет – 5133,8 тыс.руб., Бюджет поселения – 333,7 тыс.руб., Бюджет района – 94,6 тыс.руб., Средства собственников помещений – 292,7 тыс.руб. В 2014 г- 0,0 тыс.рублей</p>
<p>Ожидаемые конечные результаты реализации Программы</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение доли многоквартирных домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья до 15%; 2. Увеличение объемов проведенного капитального ремонта многоквартирных домов. 3. Обучение не менее __2 человек основам управления многоквартирными домами. 4. Установка общедомовых приборов учета энергоресурсов.

I. Введение

Реформа жилищно-коммунального хозяйства - одно из приоритетных направлений социальной и экономической политики государства. Жилищно-коммунальное хозяйство является особенной сферой экономики, результаты развития которой влияют на уровень жизни населения. Вопросы управления жилыми многоквартирными домами, создание условий для управления в интересах собственника становятся особенно актуальными. Только эффективное управление способно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг гражданам.

Объем средств, требуемых на капитальный ремонт, из года в год растет, а объем финансирования не покрывает фактическую потребность, что, в свою очередь, привело к значительному ухудшению технического состояния жилых зданий. По мере превышения сроков нормативной эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов домов резко возрастают объемы и стоимость текущих ремонтных работ. В результате за относительно короткий срок сверхнормативной эксплуатации стоимость текущих ремонтов начинает превышать стоимость капитального ремонта.

Территория Михайловского сельского поселения (далее – поселения) объединяет четыре населенных пункта. По исторически сложившейся традиции это хутора, на территориях которых, бывшее сельскохозяйственное предприятие возводило жилой фонд для своих работников. Всего в поселении 139 многоквартирных домов общей площадью 26,0 тыс.кв.метров. Из них 119 – строения коттеджного типа, двухквартирные дома. В них проблемы содержания общего имущества сведены к минимуму, так как у каждого собственника автономная инженерная система. Более сложная ситуация решения проблем в домах более двухквартирных и многоэтажных. На территории имеется 20 таких домов. В том числе 4 дома – пятиэтажки поселка Молодежный, имеющие значительную степень износа (35%), так как за период эксплуатации жилищный фонд не ремонтировался, что привело к износу и обветшалости инженерно-технических систем, подвалов, кровли, лестничных площадок и подъездов. В 16 домах барачного типа – четырехквартирные и более – процент износа от 35% до 60%.

Изменить ситуацию поможет привлечение домовладельцев к управлению жилищным фондом. Жилищный кодекс РФ определил собственника помещений как основной субъект в правоотношениях в сфере жилищно-коммунального хозяйства, предоставил широкие права собственникам по управлению своей собственностью. От того, насколько активно будут вовлекаться собственники в процесс управления, зависит успех реформирования ЖКХ.

В Ростовской области и муниципальном образовании создана правовая база, позволяющая эффективно решать стоящие перед собственниками жилья задачи по управлению в сфере нового жилищного законодательства.

II. Основные цели и задачи Программы

Цель Программы: «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан на территории Михайловского сельского поселения»

Задачи:

- организация проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- реализация механизма софинансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, проводимому с привлечением средств собственников помещений в многоквартирном доме;
- повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- развитие общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства;
- создание условий для выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способов управления данными домами;

создание условий для формирования конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами, их содержания и ремонта;

создание условий для развития системы общественного самоуправления в жилищной сфере на территории муниципального образования, включая информационно-консультационное обеспечение и финансовую поддержку некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Реализация целей и задач будет осуществляться за счет комплексного выполнения мероприятий настоящей Программы.

III. Сроки и этапы

Настоящая Программа будет реализована в 2011-2014 годах.

Реализация Программы не предусматривает выделение отдельных этапов, поскольку программные мероприятия рассчитаны на реализацию в течение всего периода действия Программы.

IV. Система программных мероприятий

В связи с высокой стоимостью капитального ремонта необходимо оказание поддержки для его проведения с привлечением средств граждан - собственников помещений в многоквартирных домах, создание условий для управления многоквартирными домами и развитие общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Капитальный ремонт заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом, разрушением и направлен на улучшение состояния и повышение эксплуатационных качеств жилищного фонда.

Капитальный ремонт многоквартирных домов производится за счет средств бюджета и средств собственников помещений многоквартирных домов на условиях софинансирования расходов. При этом размер софинансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов собственниками жилых помещений должен составлять не менее 5% от общей стоимости капитального ремонта. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме производят оплату за капитальный ремонт в полном объеме соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в этом доме.

Условиями предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов являются:

- 1) принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления многоквартирным домом и его реализация;
- 2) принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта и установлении порядка и доли участия (софинансирования) собственников в расходах на капитальный ремонт многоквартирного дома;

3) принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о размере платы за капитальный ремонт и способе накопления собственных средств на капитальный ремонт.

Перечень многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в 2011-2014 годах указан в приложении 1 к настоящей Программе.

Основанием для включения в план по капитальному ремонту многоквартирных домов на текущий год в рамках настоящей Программы являются следующие документы:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе способа управления многоквартирным домом;

2) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с принятым решением о проведении капитального ремонта, составе работ и перечне объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту, общей стоимости капитального ремонта, размере доли софинансирования капитального ремонта, порядке и сроках сбора средств на финансирование капитального ремонта, порядке расчетов за выполненные работы;

3) согласованный с органом социальной защиты населения список граждан, признанных малоимущими в целях предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг с расчетом доли софинансирования данными гражданами капитального ремонта и приложением документов, подтверждающих статус малоимущих граждан;

4) заявка управляющей организации (ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) либо организации по обслуживанию жилищного фонда (в случае выбора собственниками непосредственного управления многоквартирным домом) на включение в сводный перечень многоквартирных домов в муниципальном образовании, подлежащих капитальному ремонту и претендующих на получение средств государственной поддержки в соответствующем году;

5) дефектная ведомость (смета), составленная управляющей организацией (ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, обслуживающей организацией), утвержденная общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и согласованная органом местного самоуправления;

6) проектно-сметная (сметная) документация на проведение работ по капитальному ремонту, разработанная и утвержденная в установленном порядке. Проектно-сметная (сметная) документация разрабатывается органом местного самоуправления за счет средств, предусмотренных в настоящей Программе;

7) иные документы, установленные нормативными правовыми актами Администрации Ростовской области.

Предельная стоимость проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в поселении составляет 9472,5 руб.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирного дома относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт крыш;

3) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах;

4) утепление и ремонт фасадов.

Сверх установленного перечня работ по капитальному ремонту по отдельным сметам за счет средств областного и местного бюджетов могут выполняться работы по восстановлению и ремонту отмостки, ремонту подъездов многоквартирного дома, и другие работы по капремонту.

V. Управление реализацией Программы

Реализация настоящей Программы должна обеспечить следующие конечные результаты:

1. Увеличение доли многоквартирных домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья.

3. Увеличение объемов проведенного капитального ремонта многоквартирных домов.

4. Предоставление государственной поддержки управляющим организациям, собственникам жилых помещений для проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

5. Реализация механизма софинансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, проводимому с привлечением средств собственников помещений многоквартирного жилого дома.

6. Снижение уровня общего износа жилищного фонда.

7. Создание комфортных условий для проживания граждан. Обеспечение надежности работы инженерных систем жизнеобеспечения, комфортности и безопасности проживания.

8. Обучение не менее 2 человек основам управления многоквартирными домами.

При определении эффективности реализуемых мер используются следующие показатели:

количество многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли решение о выборе способа управления своими домами и реализовали это решение;

количество управляющих организаций, участвующих в управлении многоквартирными домами;

количество ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, созданных собственниками помещений в многоквартирных домах;

общая площадь многоквартирных домов, в которых произведен капитальный ремонт на условиях софинансирования;

количество обученных и повысивших квалификацию физических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Контроль за реализацией Программы осуществляют:

Собрание депутатов Михайловского сельского поселения;

Администрация Михайловского сельского поселения.

Оценка результативности действия Программы проводится по результатам отчетного года. Отчет по исполнению Программы проводится до 1 февраля года, следующего за годом реализации Программы.

V. Обоснование ресурсного обеспечения Программы

Финансирование Программы осуществляется за счет средств областного, местного бюджетов, а также за счет средств внебюджетных источников.

Ресурсное обеспечение Программы рассчитано на основе анализа затрат.

Финансирование Программы составит:

В 2011 году , общий объем – 5799,0 тысяч рублей, в том числе:

Областной бюджет – 4711,0 тысяч рублей,

Местный бюджет – 803,0 тысяч рублей,

Средства собственников помещений – 285,0 тысяч рублей.

В 2012 году , общий объем – 50,0 тысяч рублей.

В 2013 году , общий объем – 5854,8 тысяч рублей, в том числе:

Областной бюджет – 5133,8 тысяч рублей,

Бюджет поселения – 333,7 тысяч рублей,

Бюджет района -94,6 тыс.рублей,

Средства собственников помещений – 292,7 тысяч рублей.

В 2014 году , общий объем – 0,0 рублей.

Перечень многоквартирных домов,
подлежащих капитальному ремонту
в 2011-2014 годах

№ п/п	Адрес МКД	Общая площадь МКД	Количество квартир, в том числе				Примерный перечень работ	Примерная стоимость работ, тыс.руб
			частных		муниципальных			
			шт.	м ²	шт.	м ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1)	Ул. Степная д.10	5009,5	30	1514,2	60	3495,3	- Ремонт отмостки вокруг здания - Ремонт кровли - Ремонт вентканалов и дымоходов - Ремонт и утепление фасада - установка узла учёта тепловой энергии - Ремонт системы канализации общего пользования - Установка вводно-распределительного устройства и замена электрооборудования в местах общего пользования	5700,0
2)	Ул. Степная д.4	2279,9	27	1027,3	9	282,4	Капитальный ремонт кровли, проемов, входов в подъезд, ремонт цоколя, ремонт входа в подвал, капитальный ремонт сетей электроснабжения (с учетом 1.4% стройконтроля) Энергетический аудит	1921,2
3)	Ул. Степная д.6	1904,7	24	808,27	16	557,8	Капитальный ремонт кровли, проемов, входов в подъезд, ремонт цоколя, ремонт входа в подвал, капитальный ремонт	2003,8

							сетей электроснабжения (с учетом 1.4% стройконтроля) Энергетический аудит	
4)	Ул. Степная д.8	2286,0	25	899,9	11	415,7	Капитальный ремонт кровли, проемов, входов в подъезд, ремонт цоколя, ремонт входа в подвал, капитальный ремонт сетей электроснабжения (с учетом 1.4% стройконтроля) Энергетический аудит	1929,8

Программные мероприятия

№ п/п	Содержание мероприятий	Цель мероприятий	Ответственный исполнитель мероприятий	Срок исполнения	Всего, тыс.руб.	Финансирование по источникам, тыс.руб.										
						2011 год			2012 год		2013 год			2014 год		
						областной бюджет	Местный бюджет	внебюджетные	областной бюджет	Местный бюджет	областной бюджет	Местный бюджет		внебюджетные	областной бюджет	Местный бюджет
	поселение	район														
1.1.	Выделение субсидий управляющим организациям, ТСЖ либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, организациям по обслуживанию жилищного фонда субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов.	Осуществление капитального ремонта жилищного фонда.	Администрация Михайловского сельского поселения	Весь период	18580,6	4711,0	873,7	115,3	0,0	0,0	5133,8	333,7	94,6	292,7	0,0	0,0
2.1	Разработка проектно-сметной документации	Осуществление капитального ремонта жилищного	Администрация Михайловского сельского поселения	Весь период	149,0	0,0	99,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0			0,0	0,0

		фонда																
3.1.	Информирование населения по вопросам управления многоквартирными домами	Расширение информационного обеспечения населения, повышение уровня знаний собственников помещений в многоквартирных домах в вопросах управления жилищным фондом, обмен положительным опытом в сфере управления многоквартирными домами.	Администрация Михайловского сельского поселения	Весь период														
3.2.	Организация участия в проведении специализированных семинаров по вопросам управления многоквартирными домами для руководителей и специалистов управляющих организаций, ТСЖ	Расширение информационного обеспечения населения в вопросах управления многоквартирными домами; повышение эф-	организации, выигравшие конкурсные торги на заключение муниципального контракта на проведение специализи-	Весь период														

либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, для членов инициативных групп собственников помещений в многоквартирных домах.

фektivности работы управляющих организаций, ТСЖ либо ЖК или иных специализированных потребительских кооперативов, организаций по обслуживанию жилищного фонда.

рованных семинаров по вопросам управления многоквартирными домами.