

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЛАТОНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
РАССКАЗОВСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

28.12.2011

с. Платоновка

№ 95

Об адресной программе «Капитальный ремонт многоквартирных домов на территории Платоновского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области на 2012 год»

В соответствии со статьей 179 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», постановлением главы Платоновского сельсовета от 27.03.2009 года № 16 «Об утверждении Порядка разработки, утверждения и реализации целевых программ Платоновского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области», рассмотрев проект адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов на территории Платоновского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области на 2012 год», администрация Платоновского сельсовета постановляет:

1. Утвердить адресную программу «Капитальный ремонт многоквартирных домов на территории Платоновского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области на 2012 год» согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельсовета

Г.М. Иванов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
Платоновского сельсовета
от 28.12.2011 № 95

АДРЕСНАЯ ПРОГРАММА
«КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА
ТЕРРИТОРИИ ПЛАТОНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА РАССКАЗОВСКОГО
РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2012 ГОД»

Паспорт Программы.

Заказчик Программы	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района
Основной разработчик Программы	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района, отдел строительства, жилищно-коммунального хозяйства администрации района (по согласованию)
Цель и задачи Программы	Основной целью Программы является получение финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, которые обеспечили реформирование жилищно-коммунального хозяйства сельсовета, собственники помещений которых самостоятельно выбрали способ управления многоквартирными домами и приняли решение о проведении капитального ремонта. Задачами для реализации Программы являются: проведение активной агитационно-разъяснительной работы с населением; разработка и соблюдение прозрачных и публичных процедур отбора участников муниципальных программ; обеспечение высокой степени готовности собственников помещений в многоквартирных домах к проведению капитального ремонта; использование эффективных технических решений и комплексности при проведении капитального ремонта.
Исполнители основных мероприятий	Администрация Платоновского сельсовета, управляющие организации, товарищества собственников жилья.

<p>Объемы и источники финансирования</p>	<p>Общий объем финансирования Программы составляет 3559,0 тыс. рублей: в том числе по источникам финансирования: федеральный бюджет - 2000,000 тыс. рублей; областной бюджет - 607,2 тыс. рублей; местный бюджет - 240,0 тыс. рублей; средства собственников помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов - 711,8 тыс. рублей.</p>
<p>Важнейшие целевые индикаторы и показатели</p>	<p>Количество многоквартирных домов, в которых проводится капитальный ремонт 2 Площадь капитально отремонтированного жилищного фонда в рамках данной Программы 808,5 кв.м.</p>
<p>Организация управления, кем и каким образом осуществляется контроль за ходом реализации программы</p>	<p>Администрация Платоновского сельсовета осуществляет: общее руководство и управление реализацией Программы; координацию и контроль за деятельностью участников в части исполнения ими положений Программы. Администрация Платоновского сельсовета осуществляют контроль за целевым использованием бюджетных средств, направленных на реализацию Программы, объемом и качеством выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Ответственность за не целевое использование бюджетных средств, выделяемых по Программе, объемы и качество выполненных работ несут управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные кооперативы.</p>

1. Характеристика проблемы

Одной из наиболее острых социальных проблем на территории Платоновского сельсовета продолжает оставаться неудовлетворительное состояние жилищного фонда.

В целях ускорения решения жилищной проблемы в интересах граждан, эффективного проведения жилищной реформы в современных экономических условиях и повышения её социальной направленности необходимо приведение жилищного фонда путём капитального ремонта и реконструкции в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортное проживание. Настоящая Программа подготовлена на основе анализа существующего технического состояния многоквартирных домов, находящихся на территории города.

Общая площадь жилищного фонда Платоновского сельсовета составляет 78,7 тыс. кв. метров и насчитывает 1586 жилых домов, из которых 115 дома — многоквартирные, в том числе 95 домов блокированной застройки. Из общего числа многоквартирных домов 5,3 % домов построены в период до 1920 года; 7,1 %- с 1921 по 1945 годы. На 01.01.2012 средний процент износа многоквартирного жилищного фонда составляет 42%. Более пятидесяти процентов многоквартирных жилых домов по своему фактическому техническому состоянию требуют проведения тех или иных видов капитальных ремонтных работ. Перечень многоквартирных домов Платоновского сельсовета, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в рамках областной адресной программы капитального ремонта многоквартирных домов на 2012 год, прилагается (приложение №1, №3).

В связи с ежегодной финансовой необеспеченностью работ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, вопрос о приведении жилищного фонда сельсовета в нормативное состояние стоит очень остро и делает невозможным перевод жилищного хозяйства в сферу рыночных отношений и формирование механизмов управления жилищным фондом. Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) введены новые условия проведения капитального ремонта многоквартирных домов. В соответствии со статьей 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственников жилых помещений. В настоящее время потребность в финансовых средствах на приведение жилищного фонда сельсовета в нормативное состояние составляет более 50 млн. рублей.

Размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах для сельсовета составляет 5100 рублей для двухэтажных домов.

Актуальность разработки Программы обусловлена как социальными, так и экономическими факторами. В целях оказания помощи гражданам в проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, необходимо привлечение на эти цели бюджетных финансовых средств. Такая возможность предусмотрена статьей 165 ЖК РФ, статьей 16 Федерального закона от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.2007 № 185 - ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Программа разработана на 2012 год.

2. Основные цели и задачи Программы

Реализация Программы позволяет решить следующие задачи для достижения поставленных целей (таблица 1):

Таблица 1

Цели	Задачи
1	2
Повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства	Создание конкурентной среды в жилищно-коммунальном хозяйстве путем привлечения частных операторов для предоставления жилищно-коммунальных услуг населению
	Развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов
Формирование эффективных механизмов управления многоквартирными домами	Привлечение собственников жилых помещений многоквартирных домов к управлению путем организации товариществ собственников жилья
	Развитие инициативы собственников жилья
Создание благоприятных условий проживания граждан	Обеспечение показателей технического состояния крыш, систем инженерно-технического обеспечения и конструкций многоквартирных домов, соответствующих нормативным срокам проведения их капитального ремонта
Создание условий для перехода на проведение капитального ремонта многоквартирных домов полностью за счет средств собственников	Проведение разъяснительной работы с собственниками помещений об их ответственности за нормативное техническое состояние многоквартирных домов
Внедрение ресурсосберегающих технологий предоставления жилищно-коммунальных услуг	Обеспечение установки приборов учета коммунальных услуг на входе в многоквартирные дома

3. Система программных мероприятий

Программа предусматривает следующие организационные меры по ее реализации (таблица 2):

Таблица 2

Меры по реализации Программы	Сроки реализации	Ответственные исполнители
2	3	4

1.Отбор проектов для реализации Программы	4 квартал 2011 года	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района совместно с отделом строительства, жилищно-коммунального хозяйства администрации района (по согласованию)
2.Проведение разъяснительной работы с собственниками помещений многоквартирных домов об ответственности за содержание общего имущества и необходимости выбора способа управления многоквартирными домами	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района совместно с отделом строительства, жилищно-коммунального хозяйства администрации района (по согласованию)
3.Инициирование общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решения о проведении капитального ремонта и сбора средств на его проведение	Постоянно	Управляющие компании, ТСЖ, ЖСК
4.Нормативно-правовое обеспечение реформирования жилищно-коммунального хозяйства	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района
5.Контроль за развитием договорных отношений в сфере управления жилыми домами	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района
6.Мониторинг реализации Программы	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района
7.Освещение хода реализации Программы в средствах массовой информации	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района
8.Координационное и методологическое сопровождение мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства	Постоянно	Администрация Платоновского сельсовета Рассказовского района

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, в соответствии с настоящей Программой, относятся:

ремонт крыш;
утепление и ремонт фасадов;
установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления(электрической энергии и холодной воды); за исключением случаев, если соответствующий многоквартирный дом оснащен такими приборами учета и узлами управления.

Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонда) и областного бюджета, направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, могут использоваться только на те виды работ, которые указаны в разделе 3 настоящей Программы, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

4. Обоснование ресурсного обеспечения Программы

Объемы финансирования Программы рассчитаны на основании смет, утвержденных на общих собраниях собственниками жилых помещений в многоквартирных домах и стоимости работ, не превышающей предельной стоимости капитального ремонта одного квадратного метра, определенной Программой.

Доли финансирования работ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов приведены в таблице 3:

Таблица 3

Источники финансирования	Доля финансирования капитального ремонта многоквартирных домов от его полной стоимости на 2011 год(%)
Средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	56,1956
Областной бюджет	17,0610
Бюджет сельсовета	6,7435
Средства собственников жилых помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов	20,0000

Порядок финансирования капитального ремонта многоквартирных домов собственниками жилых помещений и местным бюджетом утверждается администрацией сельсовета с учетом сложившейся практики управления многоквартирными домами, сбора средств собственников жилых помещений на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Доля софинансирования собственников жилых помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов определена пунктом 2 части 6 статьи 20 Закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства» и составляет не менее чем 5 процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

Общий объем финансирования Программы составляет — 3559,0 тыс. рублей,

из них:

средства Фонда – 2000,0 тыс. рублей;

средства областного бюджета - 607,2 тыс. рублей;

средства местного бюджета, предусмотренные на реализацию Программы на условиях софинансирования - 240,0 тыс. рублей;

средства собственников помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов – 711,8 тыс. рублей.

Количество многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту и включенных в программу, составляет 2 дома.

В ходе реализации Программы объемы финансирования ее мероприятий подлежат корректировке с учетом реальных бюджетных возможностей.

5. Механизм реализации Программы

Для участия в программе администрация сельсовета представляет в управление топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства области заявку на участие в отборе программ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Средства Фонда и бюджетные средства по Программе на проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории сельсовета будут предоставляться при условии:

предоставления утвержденной муниципальной адресной программы капитального ремонта многоквартирных домов;

выполнения условий предоставления финансовой поддержки в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

выделения средств местного бюджета сельсовета, претендующего на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда и областного бюджета по Программе, на софинансирование муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Перечень отобранных многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в рамках Программы, формируется администрацией сельсовета в установленные управлением топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства области сроки.

6. Критерии отбора многоквартирных домов в перечень многоквартирных домов, включаемых в Программу

Для оценки заявок используются следующие группы критериев:

технические критерии;
организационные критерии;
финансовые критерии.

К техническим критериям относятся:

продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;

продолжительность эксплуатации отдельных объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт;

качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов;

К организационным критериям относятся:

уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом;

уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансирования.

К финансовым критериям относятся:

доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта многоквартирных домов;

финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме.

Проведение отбора многоквартирных домов для включения в Программу по вышеуказанным критериям определено Постановлением администрации Тамбовской области от 09.03.2011 № 219 «О внесении изменений в Положение об условиях включения многоквартирных домов в областные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Тамбовской области на 2010-2011 годы, утвержденное постановлением администрации области от 18.02.2010 № 171»

8. Информационное и методическое обеспечение программы

Обеспечить своевременность, доступность и доходчивость информации:

о содержании правовых актов и решений органов местного самоуправления о подготовке, принятии и реализации муниципальной программы;

о ходе реализации Программы, текущей деятельности органов местного самоуправления по выполнению Программы;

о правах и обязанностях собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых предполагается проводить или проводится капитальный ремонт, и о необходимых действиях по защите этих

прав о системе контроля за расходованием средств Фонда, областного и местных бюджетов, за выполнением Программы и муниципальных программ с указанием наименований осуществляющих контроль органов и фамилий, имен,

отчетов должностных лиц, времени их приема, почтовых адресов и адресов электронной почты, номеров контактных телефонов и факсов;

о планируемых и фактических результатах выполнения Программы.

Администрации сельсовета необходимо размещать в средствах массовой информации сообщения:

о дате перечисления и объеме перечисленных в местный бюджет средств, полученных за счет средств Фонда и средств долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов областного бюджета (в течение минимально необходимого времени после перечисления в местный бюджет средств областного бюджета);

об объеме средств на проведение капитального ремонта конкретных многоквартирных домов в соответствии с решением о распределении полученных средств и направляемых на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов средств местного бюджета между многоквартирными домами, перечень которых включен в Программу (в течение минимально необходимого времени после принятия решения органом местного самоуправления согласно части 4 статьи 20 Федерального закона);

о перечислении средств, направляемых на проведение капитального ремонта конкретных многоквартирных домов, на отдельные банковские счета, открытые товариществами собственников жилья и выбранными собственниками помещений в многоквартирном доме управляющими организациями в соответствии с частью 6 статьи 20 Федерального закона.

Администрации сельсовета – рекомендуется размещать всю информацию, связанную с разработкой и реализацией Программы, во всех доступных населению средствах массовой информации, включая:

официальные сайты в сети «Интернет» органов местного самоуправления;

официальные печатные издания органов местного самоуправления;

телевидение, радио и иные электронные средства массовой информации.

8. Оценка социально-экономической и иной 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 капитального ремонта крыш, фасадов, установка приборов учета потребления электро-,

водоснабжения многоквартирных домов обеспечат экономию топливно-энергетических ресурсов и комфортное проживание граждан.

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

Планируемые показатели выполнения адресной программы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Платоновского сельсовета на 2012 год приведены в приложении №2.