|  |
| --- |
| АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕРМОНТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  Бикинского муниципального района Хабаровского края  ПОСТАНОВЛЕНИЕ  29.01.2014 № 8  с. Лермонтовка |

О принятии муниципальной Программы по проведению капитального

ремонта многоквартирных домов

Во исполнение Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйст-ва» и реализации мероприятий по капитальному ремонту жилищного фонда Лермонтовского сельского поселения, администрация Лермонтовского сельского поселения,  
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить муниципальную Программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Лермонтовского сельского поселения (прилагается).

2. Опубликовать данное постановление в Сборнике нормативно-правовых актов и разместить на официальном сайте администрации Лермонтовского сельского поселения.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения С.А.Королев

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

сельского поселения

от 29.01.2014 № 8

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ ПРОГРАММА**

по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

Лермонтовского сельского поселения Бикинского муниципального района Хабаровского края.

с. Лермонтовка

2013 год.

**ПРОГРАММА**

ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

ЛЕРМОНТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование  Программы | Муниципальная Программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Лермонтовского сельского поселения (далее Программа). |
| Основание для разработки Программы | Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;  Жилищный кодекс Российской Федерации. |
| Цели Программы | Проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме |
| Основные задачи Программы | - обеспечение высокой степени готовности собственников помещений в многоквартирных домах к проведению капитального ремонта;  - создание комфортных, безопасных и благоприятных условий проживания граждан в многоквартирных домах;  - обеспечение необходимого объема финансирования капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с установленными сроками его проведения;  - уменьшение недофинансирования капитального ремонта жилищного фонда поселения;  - обеспечение эффективного использования бюджетных средств, выделяемых на проведение капитального ремонта;  - увеличение срока службы жилых домов и их конструктивных элементов;  - повышение надежности и развитие инженерных систем жилищного фонда. |
| Срок реализации программы | 2014 год |
| Исполнители Программы | Администрация Лермонтовского сельского поселения, Управляющая организация, ТСЖ. |
| Объем и источники финансирования Программы | Источники финансирования Программы- средства финансовой поддержки за счёт средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства, а также средства долевого финансирования органов местного самоуправления, средства товарищества собственников жилья, управляющей организации в многоквартирных домах, включённых в перечень домов, подлежащих капитальному ремонту.  Общий объем финансирования составит 32576,0 тыс. рублей, в том числе:  за счет средств Фонда – 15095,7 тыс. рублей,  за счет средств краевого бюджета – 6296,9 тыс. рублей,  за счет средств местного бюджета – 6296,9 тыс. рублей,  за счет средств населения – 4886,4 тыс. рублей. |
| Управление Программой | Администрация Лермонтовского сельского поселения |
| Ожидаемые конечные результаты реализации Программы | - Снижение уровня общего износа основных фондов жилищного сектора;  - Рост доли частных инвестиций в комплексный капитальный ремонт и реконструкцию жилого фонда;  - Повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг;  - Создание устойчивой институциональной основы для участия частного сектора в финансировании инвестиционных проектов и участию в управлении объектами жилищно-коммунального сектора. |
| Система организации контроля за исполнением Программы | Общий контроль за выполнением программы в рамках реализации в целом целевой программы осуществляет Совет депутатов Лермонтовского сельского поселения.  Общая координация хода выполнения целевой программы осуществляется администрацией Лермонтовского сельского поселения.  Отчетность в рамках программы предоставляется в установленные сроки. |
| Контроль за исполнением Программы | Администрация Лермонтовского сельского поселения |

**1. Обоснование принятия Программы**

По состоянию на 01.01.2013 года в Лермонтовском сельском поселении муниципального жилищного фонда, насчитывается:

- 12 благоустроенных многоквартирных, домов общей площадью 26889,8 квадратных метров;

- 4 не благоустроенных, многоквартирных, двух этажных домов общей площадью 1514,6 квадратных метров;

- 208 неблагоустроенных многоквартирных, одноэтажных домов общей площадью 33180,6.

Жилой фонд Министерства обороны Российской Федерации:

- 7 благоустроенных многоквартирных домов общей площадью 24315,0 квадратных метров.

Сроком эксплуатации более 70 лет 852 кв. метров, более 30 лет 7198 кв. метров, более 20 лет 16289 кв. метров.

Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса обусловлено высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов снижения издержек на производство жилищно-коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды, и как следствие, высокой степенью износа основных фондов, которая привела к ухудшению качества жизни.

Техническое состояние жилищного фонда неоднородно, часть его имеет значительный физический износ, нуждается в капитальном ремонте, реконструкции.

Одним из приоритетов жилищной политики Лермонтовского сельского поселения является создание комфортных условий проживания населения.

По оценкам, общая потребность в средствах на комплексный капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда по Лермонтовскому сельскому поселению составляет с – 32576,0 тыс. рублей. Однако такой объем инвестиций не может быть обеспечен только за счет бюджетных вложений и требует создания условий для привлечения частных инвестиций. Поэтому основная система мер в рамках программы направлена именно на формирование инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального сектора.

Причинами возникновения этих проблем являются:

- естественное старение домов;

- недостаточность средств на капитальный ремонт и текущее содержание;

- высокий уровень износа основных фондов жилищного фонда.

Следствием высокого износа основных фондов жилого сектора является качество жилищно-коммунальных услуг, не соответствующее требованиям потребителей. Причинами высокого уровня износа являются недостаточное финансирование ремонтных работ и явное несоответствие фактического объема инвестиций в капитальный ремонт, и реконструкцию жилищного фонда.

Программа направлена на создание безопасных и благоприятных условий проживания жителей Лермонтовского сельского поселения, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, заинтересованности граждан в формировании эффективных механизмов управления жилищным фондом.

Следует отметить, что в результате реализации в 2008-2010 годах Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства» на территории поселения у собственников жилья появилась инициатива по выбору способа управления многоквартирным домом. На территории поселения созданы 5 ТСЖ, одна управляющая компания. Федеральный закон № 185-ФЗ является очень эффективной мерой для приведения жилищного фонда в надлежащее состояние, при этом необходимо прорабатывать и иные пути решения данного вопроса, такие как создание регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

**II. Цели и задачи Программы**

Основной целью Программы является повышение надежности жизнеобеспечения и комфортности проживания населения за счет приведения технического состояния мест общего пользования жилищного фонда в соответствие с действующими нормативными требованиями.

Для решения поставленной цели в рамках данной Программы решаются следующие основные задачи:

1. Обеспечение необходимого объема финансирования капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с установленными сроками его проведения.

1. Обеспечение эффективного использования бюджетных средств, выделяемых на проведение капитального ремонта.
2. Улучшение качества жилищно-коммунальных услуг.
3. Увеличение срока службы жилых домов;
4. Повышение надежности и развитие инженерных систем

жилищного фонда.

6.Стимулирование процессов реформирования жилищной сферы.

7.Использование эффективных технических решений и

комплектности при проведении капитального ремонта.

8.Создание эффективных механизмов управления жилищным фондом.

Программа реализуется через комплекс мероприятий технического и организационного характера, улучшающих техническое, санитарное и экологическое состояние жилищного фонда.

Работы по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов будут являться стимулирующим фактором процесса реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

**III. Механизм реализации программы капитального ремонта**

Администрация Лермонтовского сельского поселения обеспечивает участие муниципального образования в реализации мероприятий программы с учетом выполнения оценочных критерий согласно статьи 14 Федерального Закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства». На основании этого она осуществляет подготовку проектов по капитальному ремонту для представления их к отбору в целях финансирования в рамках краевой программы.

Администрация Лермонтовского сельского поселения принимает решение о включении в адресный перечень многоквартирных домов при наличии решений общих собраний членов ТСЖ, собственников помещений многоквартирных домов, управление которых осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, о долевом участии в финансировании капитального ремонта многоквартирного дома в размере не менее чем 15 % общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

**IV. Виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов**

В настоящей Программе под работами по капитальному ремонту многоквартирных домов понимаются:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения:

- ремонт крыш;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

- утепление и ремонт фасадов.

(Приложение № 3)

**V. Ресурсное обеспечение Программы**

Программа реализуется за счет средств местного бюджета, бюджета Хабаровского края, средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и внебюджетных источников (платежи собственников помещений многоквартирных домов, инвесторов).

Средства на финансирование работ по исполнению Программы ежегодно предусматриваются в бюджете Лермонтовского сельского поселения согласно заявок, предоставленных ООО «Межмуниципальной профессиональной управляющей организацией» или ТСЖ.

Средства бюджета Лермонтовского сельского поселения на капитальный ремонт многоквартирных домов предоставляются на условиях безвозмездности и безвозвратности, носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

Выделение и расходование средств, предусмотренных на реализацию Программы, производится в соответствии с требованиями статьи 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Порядок привлечения субъектом финансирования подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых на реализацию программных мероприятий, может устанавливаться органами власти Хабаровского края.

Распределение средств между объектами финансирования осуществляется распоряжением администрации Лермонтовского сельского поселения в соответствии с нижеуказанными критериями определения очередности предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

**VI. Критерии для определения очередности предоставления средств финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов**

Критерии регламентируют порядок формирования адресного перечня многоквартирных домов, где будет осуществляться капитальный ремонт, в соответствии с выделенными объемами бюджетного финансирования.

Основными целями определения очередности предоставления средств финансовой поддержки являются:

- формирование адресного перечня многоквартирных домов, нуждающихся в капитальном ремонте, и предоставлении финансовой поддержки на основании технического состояния этих домов. (Приложение № 1);

- исключение повторного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в течение срока действия Программы за счет бюджетных средств.

**VII. Определение размера финансовой поддержки**

**на капитальный ремонт многоквартирных домов**

Размер финансовой поддержки предоставляемых на капитальный ремонт многоквартирных домов Лермонтовского сельского поселения, определяется в следующей порядке:

- минимальный размер долевого финансирования за счет средств местного бюджета составляет 19,33 процентов от общего финансирования;

- прочие собственники помещений, входящих в состав многоквартирного дома, оплачивают свою долю расходов в размере не менее 15 процентов от общего объема средств предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;

- оставшаяся сумма средств предусмотренных на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, возмещается за счет средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства 46,34 процента и бюджета Хабаровского края 19,33 процента (Приложение № 2).

**VIII. Особые условия формирования адресного перечня многоквартирных домов, включаемых в данную Программу**

Адресный перечень многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в 2010 году, формируется на основании решений общих собраний членов товариществ собственников жилья, членов жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в домах об участии в, данной Программе, поступивших в администрацию Лермонтовского сельского поселения до момента утверждения Программы.

**IХ. Оценка эффективности реализации Программы**

В результате реализации мероприятий Программы ожидается:

улучшение технического состояния до нормативного двенадцати многоквартирных домов;

создание безопасных и комфортных условий проживания для 1020 человек;

создание условий для снижения в многоквартирных домах, участвующих в Программе, размера платы на содержание и ремонт жилого помещения в доли, приходящейся на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Конечным результатом реализации Программы должны стать положительная динамика роста инициативы населения по обеспечению сохранности жилищного фонда и развитие частной инициативы собственников помещений по созданию товариществ собственников жилья для управления многоквартирными домами.

Эффективность реализации Программы и использования, выделенных на нее средств бюджета обеспечивается за счет:

* исключения возможности нецелевого использования бюджетных  
  средств;
* прозрачности прохождения средств;
* привлечения частного капитала в проекты комплексного капитального  
  ремонта жилищного фонда.

Успешное выполнение мероприятий программы позволит обеспечить в 2010 году:

* снижение уровня общего износа основных фондов жилищного сектора;
* рост доли частных инвестиций в комплексный капитальный ремонт иреконструкцию;
* повышение качества и надежности предоставления жилищно-  
  коммунальных услуг;
* создание устойчивой основы для участия частного сектора в  
  финансировании инвестиционных проектов и участию в управлении  
  объектами жилищно-коммунального сектора.

Эффективность реализации программы характеризуются следующими показателями:

- создание рабочих мест;

- доход от строительной деятельности на территории Лермонтовского сельского поселения;

- продление сроков экономически эффективной эксплуатации зданий;

- сокращение эксплуатационных затрат после капитального ремонта зданий.

Индикаторы оценки социально-экономической эффективности реализации

|  |  |
| --- | --- |
| Предмет оценки | Индикаторы оценки |
| Планирование капитальных ремонтов жилищного фонда | - наличие комплексного плана (программы проведения капитальных ремонтов жилищного фонда);  - наличие утвержденной проектно-сметной документации, связанной с проведением капитальных ремонтов жилищного фонда. |
| Объем капитального ремонта жилищного фонда | - динамика объемов проведенного капитального ремонта жилищного фонда (абсолютные и относительные показатели);  - объем бюджетных расходов на проведение капитального ремонта жилищного фонда;  - удельный вес частных инвестиций в общем объеме расходов на проведение капитального ремонта жилищного фонда |
| Качество жилищного фонда | - доля жилищного фонда, оборудованного основными системами инженерного обеспечения (водопровод, канализация, горячее водоснабжение) в общем объеме жилищного фонда;  - уровень износа жилищного фонда;  - доля ветхого и аварийного жилищного фонда |
| Управление жилищным фондом | - доля многоквартирного жилищного фонда,  управляемого частными собственниками;  - доля жилищного фонда, находящегося в управлении  частных организаций в общем объеме жилищного  фонда;  - количество проведенных конкурсов по выбору  управляющих компаний в муниципальном жилищном  фонде |

**Х. Система контроля за реализацией Программы**

Контроль за ходом реализации Программы осуществляет Совет депутатов Лермонтовского сельского поселения.

Администрация Лермонтовского сельского поселения осуществляет мониторинг выполнения предусмотренных статьей 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ условий предоставления финансовой поддержки в целях контроля за эффективностью использования средств Фонда, средств краевого бюджета и бюджета Лермонтовского сельского поселения.

Информация о ходе реализации Программы и об использовании средств бюджетов различных уровней представляется администрацией Лермонтовского сельского поселения Совету депутатов Лермонтовского сельского поселения.

Органы местного самоуправления вправе осуществлять контроль за целевым и эффективным использованием средств местного бюджета субъектами финансирования в соответствии с задачами и функциями, возложенными на них.

- Администрация Лермонтовского сельского поселения составляет отчёты об исполнении местного бюджета учет доходов (расходов), полученных (произведённых) за счет средств Фонда, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, предусмотренных Законом;

товариществ собственников жилья, управляющих организаций, выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах, получивших субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

- Данные составляются на основании:

кредитовых платежных поручений: на поступление средств Фонда в бюджет городского поселения;

на поступление субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации в местные бюджеты на финансовое обеспечение мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

дебетовых платежных поручений:

на списание средств Фонда, средств бюджета субъекта Российской Федерации, средств местного бюджета на финансовое обеспечение мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

информации о проведении капитального ремонта, представленной товариществами собственников жилья, управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирных домах органам местного самоуправления.

*-* Администрация Лермонтовского сельского поселения производит анализ и своевременные отчёты по поступающим финансовым средствам.

- Для осуществления контроля за использованием финансовых  
средств формируется наблюдательный совет. Создание наблюдательного   
совета инициируется администрацией Лермонтовского сельского поселения.

- В состав наблюдательного совета могут входить представители  
населения, депутаты и другие общественные организации,  
зарегистрированные в данном населенном пункте; правоохранительных  
органов и средств массовой информации.

**ХI. Оценка социально-экономической эффективности программы**

Эффективность реализации программы и использования, выделенных на нее средств бюджета обеспечивается за счет:

* исключения возможности нецелевого использования бюджетных средств;
* прозрачности прохождения средств местного и областного бюджетов;
* привлечения частного капитала в проекты комплексного капитального ремонта жилищного фонда.

Успешное выполнение мероприятий программы позволит обеспечить:

* снижение уровня общего износа основных фондов жилищного сектора;
* рост доли частных инвестиций в комплексный капитальный ремонт и реконструкцию;
* повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг;
* создание устойчивой институциональной основы для участия частного сектора в финансировании инвестиционных проектов и участию в управлении объектами жилищно-коммунального сектора.

Эффективность реализации программы характеризуются следующими

показателями:

- создание рабочих мест;

- доход от строительной деятельности на территории реконструкции;

- продление сроков экономически эффективной эксплуатации зданий;

- сокращение эксплуатационных затрат после капитального ремонта зданий.

**ХII. Капитальный ремонт жилищного фонда**

За весь период действия программы с учетом инфляции на уровне необходимо привлечь на выполнение мероприятий Программы 32,576 млн. рублей.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Сумма средств для проведения капитального ремонта жилого фонда (тыс.руб.) | В том числе за счет: | | | в тыс.руб. | |
| Средства Фонда | Краевого бюджета | Местный бюджет | | Средства населения |
| **46,34%** | **19,33%** | **19,33%** | | **15%** |
| 2014 | 32576,0 | 15095,7 | 6296,9 | 6296,9 | | 4886,4 |
| ИТОГО | 32576,0 | 15095,7 | 6296,9 | 6296,9 | | 4886,4 |

Финансирование и адресный перечень многоквартирных домов капитальному ремонту представлен в таблице № 2. В течение 2014 года программа по капитальному ремонту будет уточняться учитывая формирование бюджета Лермонтовского сельского поселения в этот период, а также при проведении плановых осмотров состояние конструктивных элементов жилых домов обслуживающей организацией с учетом итогов проводимых собраний с жильцами и создание ТСЖ в многоквартирных домах.

Таблица 1

Характеристика многоквартирных жилых домов Лермонтовского сельского поселения, Бикинского муниципального района, Хабаровского края.

Таблица № 3

Мероприятия адресной программы капитального ремонта благоустроенных многоквартирных домов Лермонтовского сельского поселения на 2014 год.

**XIII. Ожидаемые результаты реализации и возможные риски Программы**

Реализация Программы позволит обеспечить устойчивое развитие жилищно-коммунального комплекса сельского поселения, в том числе:

- создание безопасных и комфортных условий проживания;

- создание условий для снижения в многоквартирных домах, участвующих в Программе, размера платы на содержание и ремонт жилого помещения в доли, приходящейся на текущий и капитальный ремонт общего имущества;

- улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания потребителей, обеспечение надежности работы инженерно-коммунальных систем жизнеобеспечения, комфортности и безопасности условий проживания граждан;

- создание экономического механизма, стимулирующего экономное использование предприятиями энергетических и материальных ресурсов и сокращение нерационального потребления коммунальных услуг при гарантиро­ванном и бесперебойном их предоставлении, удовлетворение потребно­стей в инвестициях на развитие мощностей предприятий ЖКК;

- снижение уровня износа многоквартирного жилищного фонда;

- повышение хозяйственной самостоятельности предприятий ЖКК и их ответственности за качество обслуживания потребителей;

- повышение доли частных инвестиций в общем объеме инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры.

При реализации муниципальной адресной программы возможны и риски в виде:

• завышенных ожиданий населения;

• заниженные планируемые показатели программы по видам  
(объёмам) стоимости капитального ремонта;

* собственники помещений, ТСЖ к моменту выделения бюджетных  
  средств не обеспечат свою долю финансирования;
* недостаточно перечисленных ТСЖ и управляющей компанией денежных средств на проведение капитального ремонта.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_