

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ЭНЕРГЕТИКИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

МЕТОДИКА

определения очередности объектов в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса, региональная программа капитальных ремонтов общего имущества в многоквартирных домах разрабатывается в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта.

Под своевременным проведением капитальных ремонтов понимается соблюдение межремонтных сроков по каждому из объектов общего имущества, а именно: не превышение срока, накопленного с периода/момента проведения последнего капитального ремонта («срок текущей амортизации»), над нормативно установленным межремонтным сроком («нормативный межремонтный срок») по каждому из конструктивных элементов объекта общего имущества на каждый момент действия региональной программы.

Под просроченным накопленным обязательством по капитальным ремонтам многоквартирных домов понимается стоимостное выражение работ по капитальному ремонту объектов общего имущества всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу, по которым на момент формирования региональной программы истекли межремонтные сроки. Просроченные накопленные обязательства являются условной величиной и могут быть определены при последующих актуализациях региональной программы на основе оценки фактического состояния жилого фонда в порядке признания необходимости проведения капитального ремонта и продления межремонтных сроков.

Региональная программа определяет очередность и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с основными требованиями законодательства.

Региональная программа формируется для всех многоквартирных домов, находящихся на территории Новосибирской области, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, а также многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

В программу включаются все дома, вне зависимости от того, какой способ формирования фонда капитального ремонта выбран собственниками помещений в

многоквартирном доме в таких домах и вне зависимости, требуется ли проведение капитального ремонта на момент формирования программы.

Региональная программа не включает объекты жилищного строительства, планируемые к вводу после даты ее принятия, такие объекты включаются в программу при ее актуализации.

Критерии определения очередности капитального ремонта установлены в соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса РФ, статьи 11 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ, постановлением Правительства Новосибирской области от 14.10.2013 № 436-п:

1) в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

Министерством жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области в соответствии со статьей 9 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ проведена работа с муниципальными образованиями Новосибирской области по уточнению сведений об общем имуществе каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

Порядок и форма предоставления сведений установлены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области от 15.04.2014 № 77 «О порядке актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Формой предусмотрено указание наличия потребности в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации Региональной программы капитального ремонта с обязательным приложением сканированной копии подтверждающего документа.

По представленным органами местного самоуправления сведениям, потребность в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на дату приватизации первого жилого помещения отсутствует, подтверждающие документы не предоставлены.

2) износ общего имущества в многоквартирном доме, определяемый по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;

В порядке, указанном в пункте 1 Методики получены сведения об износе общего имущества в многоквартирных домах.

В связи с тем, что применен принцип комплексности планируемого капитального ремонта, при определении очередности используется средний процент износа по комплексу работ в многоквартирном доме.

3) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

В порядке, указанном в пункте 1 Методики получены сведения о дате ввода в эксплуатацию всех многоквартирных домов.

Критерий очередности применен с учетом нормативного срока службы каждого конструктивного элемента и инженерной системы согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», при этом за точку отсчета принимается год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

В порядке, указанном в пункте 1 Методики получены сведения о дате проведения последнего капитального ремонта всех многоквартирных домов.

При этом в случае, если капитальный ремонт не проводился, в региональной программе устанавливается знак «-». Соответственно при отсутствии ранее проведенного капитального ремонта очередность выстраивается согласно критерия, указанного в пункте 3 Методики.

Критерий очередности применен с учетом нормативного срока службы каждого конструктивного элемента и инженерной системы согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», при этом за точку отсчета принимается год проведения капитального ремонта.

5) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

В порядке, указанном в пункте 1 Методики получены сведения о наличии угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Кроме того, муниципальные образования представили предложения о необходимости первоочередного ремонта в соответствии с частью 3 статьи 9 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ.

Указанные выше критерии преобразованы в баллы, на основании которых выстроена очередность ремонтов общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе.

Стоимости работ рассчитаны в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с частью 7.1 статьи 168 Жилищного кодекса РФ краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных статьей 185 настоящего Кодекса;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня

собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора.

В целях обеспечения финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта объемы работ в региональной программе и, соответственно, краткосрочном плане запланированы по периодам (годам), исходя их указанной выше предельной стоимости и прогнозируемого ежегодного объема поступлений взносов на капитальный ремонт с учетом не использованных в предшествующем году остатков.