

АДМИНИСТРАЦИЯ

АРТЕМОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.11.2012

№2788-па

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОТБОРА И ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ С УЧЕТОМ ИХ ТЕХНИЧЕСКИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

В соответствии Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановлением Администрации Приморского края от 08.06.2011 №148-па "О субсидиях бюджетам муниципальных образований Приморского края, предоставляемых из краевого бюджета на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в целях формирования регионального проекта "Дом, в котором мы живём", руководствуясь Уставом Артемовского городского округа, администрация Артемовского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок отбора и включения многоквартирных домов в муниципальные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с учетом их технических и эксплуатационных характеристик (прилагается).
2. Опубликовать настоящее постановление в газете "Выбор".
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Артемовского городского округа Савченко В.Н.

Глава Артемовского городского округа В.М. НОВИКОВ.

Приложение

УТВЕРЖДЁН

постановлением администрации

Артемовского городского округа

от 26.11.2012 № 2788-па

ПОРЯДОК ОТБОРА И ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ С УЧЕТОМ ИХ ТЕХНИЧЕСКИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

1. Общие положения

Настоящим Порядком устанавливается процедура отбора и включения многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, в муниципальные программы Артемовского городского округа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с учетом их технических и эксплуатационных характеристик на условиях софинансирования, с долевым участием средств бюджета Приморского края и финансовых средств бюджета Артемовского городского округа в пределах средств, предусмотренных в бюджетах Приморского края и Артемовского городского округа на соответствующий финансовый год.

2. Критерии отбора многоквартирных домов

2.1. Включение многоквартирного дома (далее - МКД) в муниципальную программу проходит на конкурентной (конкурсной) основе согласно установленным настоящим Порядком критериям, а также при условии предоставления в администрацию Артемовского городского округа согласованных дефектных ведомостей, проектно-сметной документации с отметкой специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства о правильности применения расценок.

Согласование документации осуществляется органом исполнительной власти Приморского края либо уполномоченными по осуществлению государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых домов, многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства.

2.2. На включение в Программу могут претендовать многоквартирные дома, находящиеся на территории Артемовского городского округа и соответствующие организационным, техническим и финансовым критериям, установленным настоящим Порядком.

2.3. Критериями отбора многоквартирных домов для включения в Программу являются:

2.3.1. Технические критерии:

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

б) техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан);

в) комплексность капитального ремонта;

г) качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта (приоритет повышения энергоэффективности, включая мероприятия по энергоресурсосбережению, в том числе установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплоснабжения в многоквартирном доме);

д) необходимость приведения в противопожарное состояние домов повышенной этажности (капитальный ремонт и комплектование системы внутреннего противопожарного водопровода, ремонт лифтового оборудования, лифтовых шахт и устройств подпора воздуха в шахты лифтов, ремонт системы электроснабжения);

е) наличие предписаний органа государственного жилищного надзора об устранении выявленных в ходе проверки нарушений в содержании жилищного фонда.

2.3.2. Организационные критерии:

а) уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом, а именно:

собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован способ управления многоквартирным домом посредством управления товариществом собственников жилья либо управляющей организацией;

общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об участии в Программе капитального ремонта и о долевом финансировании капитального ремонта МКД за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее установленного процента софинансирования для участия в Программе;

б) доля собственников, подавших голоса за решение о проведении капитального ремонта и его долевым финансировании, от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме (приоритет отдается многоквартирным домам с наибольшей долей собственников, проголосовавших за участие в Программе);

в) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной или сметной документации, имеющих положительные заключения специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства).

2.3.3. Финансовые критерии:

а) доля финансирования из внебюджетных источников в общей стоимости капитального ремонта (приоритет отдается тем многоквартирным домам, где есть наибольшая доля прямых инвестиций собственников помещений в многоквартирном доме и заемных средств, привлекаемых собственниками);

б) финансово-платежная дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. При отборе многоквартирных домов для участия в Программе учитываются наличие кадастрового паспорта на земельный участок, на котором расположен МКД, и выписки из технического паспорта многоквартирного дома (не позднее 5 лет на дату подачи заявки на участие в Программе).

2.5. Ограничениями для участия в Программе является следующее:
собственники многоквартирного дома самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом и управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления на открытом конкурсе, проведенном в соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частью 4 статьи 161 и статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации;

управление многоквартирным домом осуществляют непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме;

по многоквартирному дому на момент подачи заявки на участие в Программе имеется суммарная задолженность за последние три месяца по плате за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги по состоянию на первое число месяца, в котором подается заявка, за исключением случая, указанного в пункте 2.7 настоящего Порядка;

многоквартирный дом относится к виду домов блокированной застройки;

многоквартирный дом, капитальный ремонт в котором по всем видам работ произведен менее 10 лет назад;

по многоквартирному дому имеется решение суда о проведении капитального ремонта с учетом видов работ за счет средств определенного ответчика;

в многоквартирном доме общим собранием собственников помещений не принято в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества, сроках и объемах его проведения, а также софинансирования за счет собственников помещений.

2.6. Перечень многоквартирных домов, включаемых в Программу, должен определяться исходя из планируемого объема предоставления финансовой поддержки за счет средств долевого финансирования бюджета Приморского края и средств бюджета Артемовского городского округа на проведение капитального ремонта и предельной стоимости планируемого капитального ремонта.

2.7. В случае, если ни один из многоквартирных домов, претендующих на участие в Программе, не соответствует требованию об отсутствии задолженности за последние три месяца по плате за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, либо после включения многоквартирного дома в Перечень Программы имеется финансовая возможность дополнительного включения в Программу других МКД, допускается участие многоквартирного дома, имеющего задолженность. При этом приоритет отдается многоквартирному дому, где уровень такой задолженности наименьший.

3. Процедура отбора многоквартирных домов

3.1. Администрация Артемовского городского округа в лице управления жизнеобеспечения и благоустройства осуществляет отбор многоквартирных домов в Программу в следующем порядке:

рассматривает обращения и соответствующие документы товариществ собственников жилья и управляющих организаций, производит оценку обращений на основе установленных критериев и составляет ранжированный список многоквартирных домов, исходя из суммы баллов, присвоенных каждому критерию;

принимает решение о включении в Программу на планируемый период Перечня многоквартирных домов, начиная с первого в ранжированном списке многоквартирных домов, для которых сумма запрашиваемых субсидий соответствует планируемому объему выделяемых средств из бюджета Приморского края и бюджета Артемовского городского округа.

3.2. Помимо Перечня многоквартирных домов в составе Программы формируется резервный перечень, который должен состоять из многоквартирных домов, следующих в ранжированном списке за последним многоквартирным домом, включенным в Программу.

3.3. Резервный перечень многоквартирных домов может включать в себя такое количество многоквартирных домов, для которых суммарная потребность в субсидиях составляет до десяти процентов суммы запрашиваемых субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в Программу. Наличие резервного перечня многоквартирных домов позволяет в случае, если на стадии выполнения Программы складывается ситуация, когда один или несколько многоквартирных домов из основного Перечня многоквартирных домов не удовлетворяют условиям получения финансовой поддержки, направить полученные субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов из резервного перечня в соответствии с принятым ранжированием МКД.

3.4. Оценка представленных товариществами собственников жилья управляющими организациями документов для включения в Программу и очередность предоставления средств финансовой поддержки осуществляется исходя из рейтинга домов, составленного по общей сумме баллов на основе критериев, представленных в таблице:

№ п/п	Наименование критерия	Максимальное количество баллов
Технические критерии		
1.	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию и последнего капитального ремонта (по видам):	
1.1.	более 50 лет	5
1.2.	30 - 50 лет	4
1.3.	20 - 30 лет	3
1.4.	10 - 20 лет	2
1.5.	до 10 лет	1
2.	Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт - наличие экспертного заключения о техническом обследовании многоквартирного дома, выданного специализированной организацией:	
2.1.	заключение в резолютивной части предусматривает необходимость незамедлительного срочного капитального ремонта (угроза безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан)	15
2.2.	заключение в резолютивной части предусматривает необходимость капитального ремонта (не срочного)	1
3.	Комплексность капитального ремонта:	
3.1.	планируется проведение всех видов работ (при условии объективной потребности в их проведении)	5
3.2.	планируется проведение более половины всех видов работ	3
3.3.	планируется выборочный капитальный ремонт (менее половины всех видов работ)	1
4.	Качественное улучшение всех характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов:	
4.1.	повысится энергоэффективность за счет теплоизоляции ограждающих конструкций и внедрения других ресурсосберегающих технологий	5
4.2.	внедрение ресурсосберегающих технологий, кроме теплоизоляции ограждающих конструкций	3
4.3.	только восстановление эксплуатационных характеристик (проектных)	1
Организационные критерии		
5.	Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом:	
5.1.	ТСЖ создано и осуществляет деятельность более трех лет до даты подачи заявки	5
5.2.	ТСЖ создано и осуществляет деятельность более двух лет до даты подачи заявки	4
5.3.	ТСЖ создано и осуществляет деятельность более одного года до даты подачи заявки	3
5.4.	ТСЖ создано и осуществляет деятельность менее одного года до даты подачи заявки	2
5.5.	ТСЖ не создано и управление многоквартирным домом осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией	1
6.	Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевым финансировании:	
6.1.	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 90% голосов от общего числа голосов собственников помещений	5
6.2.	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие 2/3, но менее 90% голосов от общего числа голосов собственников помещений	3
6.3.	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие 2/3 от общего числа голосов собственников помещений	1
Финансовые критерии		
7.	Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта - доля финансирования расходов гражданами – собственниками жилых помещений:	
7.1.	свыше установленного Программой уровня софинансирования (более 26%)	5
7.2.	свыше установленного Программой уровня софинансирования (от 11 до 25 %)	4
7.3.	свыше установленного Программой уровня софинансирования (от 5 до 10 %)	3
8.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме - уровень сбора платы за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги (среднемесячный за 12 месяцев до подачи заявки):	
8.1.	более 95%	5
8.2.	от 90% до 95%	3
8.3.	менее 90%	1