**АДМИНИСТРАЦИЯ ПОДГОРНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

23.12.2021 с. Подгорное № 224

Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта  
муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

В соответствии с ст. 65 Жилищного кодекса РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», на основании устава муниципального образования «Подгорнское сельское поселение»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

* + - 1. Утвердить Порядок проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения (приложению №1 к настоящему постановлению).

1. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в печатном издании «Официальные ведомости Подгорнского сельского поселения» и размещению на официальном сайте Администрации Подгорнского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава Подгорнского сельского поселения А.Н.Кондратенко

Приложение

к постановлению Администрации

Подгорнского сельского поселения

от 23.12.2021 № 224

Порядок

проведения капитального ремонта капитального ремонта  
муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

1. Общие положения

1. Настоящий порядок проведения капитального ремонта муниципального жилищного

фонда Подгорнского сельского поселения (далее - Порядок) разработан в соответствии с требованиями статьи 65 Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

1. Действие настоящего порядка распространяется исключительно на капитальный

ремонт жилых помещений, относящихся к муниципальной собственности администрации Подгорнского сельского поселения, в том числе:

- квартиры в многоквартирных домах;

- жилые дома (индивидуальные, одноквартирные).

1. Под капитальным ремонтом понимается ремонт помещения с целью восстановления

его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

При капитальном ремонте жилых домов следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.   
 Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно в течение ближайших 10 лет, допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок (п. п. 2.4.2 — 2.4.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

1. Работы по капитальному ремонту делятся на две группы:

1) **комплексный капитальный ремонт**, при котором производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования;  
2) **выборочный капитальный ремонт**, при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств, инженерного оборудования, вышедшего из строя.

При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта (конструкций и технических устройств, составляющих здание, предназначенных для выполнения заданных функций), а также внешнего благоустройства.

Вид капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени благоустройства.

1. Комплексный капитальный ремонт предусматривает в основном замену инженерных

систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства.

При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям. Комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений предусматривает изменение планировки жилых зданий, с улучшением основных технико-экономических показателей. При этом виде ремонта жилых домов, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей (кроме магистральных), производиться замена изношенных и морально устаревших конструкций, инженерного и санитарно-технического оборудования на современное, более надежное и эффективное, улучшающие эксплуатационные свойства зданий, выполнение мероприятий, повышающих архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий.

1. Выборочный капитальный ремонт назначается для выполнения необходимых работ, которые не могут быть приурочены к очередному комплексному ремонту.

При выборочном капитальном ремонте производится ремонт фасада, кровли, ремонт и замена отдельных участков инженерных коммуникаций, систем и сетей, отдельных видов оборудования.

При проведении выборочного капитального ремонта необходимо в первую очередь предусматривать ремонт тех конструкций, от которых зависит нормальный ход технологического процесса (водопровода, теплоснабжения, вентиляционных систем и установок по кондиционированию воздуха, канализации и т.п.), а также конструкций, от исправности которых зависит сохранность остальных частей здания или сооружения (кровли, водосточной сети, водопроводно-канализационных устройств и т.п.).

7. Виды работ, производимых при капитальном ремонте, должны соответствовать примерному перечню работ, указанному в приложении № 1 настоящего Порядка

Не подлежат исполнению работы, относящиеся к ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором имеются помещения (е), находящиеся в собственности граждан и юридических лиц; работы, обязанность исполнения которых в соответствии с действующим законодательством возложена на нанимателей этих помещений (текущий ремонт. Виды работ, относящиеся к текущему ремонту указаны в приложении № 2 настоящего Порядка.).

1. Порядок включения объектов муниципального жилищного фонда в план капитального ремонта
2. Планирование капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда включает в себя:

ведение очереди капитального ремонта муниципального жилья;

утверждение плана капитального ремонта муниципального жилья.

9. Для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения в очередность капитального ремонта, наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда (далее - заявители), предоставляет в администрацию Подгорнского сельского поселения следующие документы:

- заявление (по форме согласно приложению № 3 к Порядку) о включении жилого помещения в очередность капитального ремонта;

- справку об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

10. На основании поступившего заявления от нанимателя, специалист по имущественным отношениям организует обследование жилого помещения межведомственной комиссией по признанию жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания в Подгорнском сельском поселении (далее- межведомственная комиссия), по результатам которого составляется составляет акт и заключение.

11. Не подлежат включению в очередность капитального ремонта жилые помещения, в отношении которых не проведена процедура обследования межведомственной комиссией и (или) жилое помещение согласно заключению межведомственной комиссии, не нуждается в капитальном ремонте (соответствует предъявляемым требованиям).

12. Должностным лицом, ответственным за ведение очередности капитального ремонта муниципального жилищного фонда является специалист по имущественным отношениям (далее - ответственный специалист).

13. В случае предоставления заявителем документов, указанных в п. 9 настоящего порядка и наличия положительного заключения межведомственной комиссии о проведении капитального ремонта жилого помещения, ответственный специалист вносит соответствующее жилое помещение в очередность капитального ремонта и присваивает соответствующий порядковый номер, о чем в 10-дневный срок письменно уведомляется заявитель. Очередь ведется в бумажном и электронном виде в администрации Подгорнского сельского поселения,

Датой постановки на очередь является дата регистрации в Администрации Подгорнского сельского поселения письменного заявления и документов, указанных в п. 9 порядка.

14. Проведение капитального ремонта жилых помещений производится в порядке очередности, определенной п. 13 настоящего порядка, исходя из даты постановки на очередь.

15. Постановлением Администрации Подгорнского сельского поселения до 1 ноября утверждается план капитального ремонта муниципального жилищного фонда на очередной финансовый год в пределах, предусмотренных на данные цели ассигнований.

Для включения в план капитального ремонта муниципального жилья на очередной финансовый год, уполномоченный специалист предоставляет Главе Подгорнского сельского поселения для рассмотрения:

- заявление (по форме согласно приложению к порядку) о включении жилого помещения в очередность капитального ремонта;

- справку об отсутствии у заявителя задолженности за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

- копию заключения межведомственной комиссии о необходимости и возможности проведения капитального ремонта с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными требованиями (предоставляется по желанию).

- проектно-сметную документацию о проведении капитального ремонта.

16. План капитального ремонта муниципального жилищного фонда формируется в приоритетном порядке с учетом следующих данных:

1-я очередь - выполнение работ во исполнение решения суда, в соответствии со сроками, установленными решением суда;

2-я очередь - выполнение работ по очередности капитального ремонта муниципального жилья.

17. В план капитального ремонта муниципального жилищного фонда включается следующая информация:

адрес объекта муниципального жилищного фонда;

номер и дата договора найма;

площадь объекта муниципального жилищного фонда;

количество квартир (для жилого дома), комнат (для обособленного жилого помещения, квартиры);

год постройки (ввода в эксплуатацию);

перечень необходимых работ по капитальному ремонту объекта муниципального жилищного фонда;

стоимость работ по капитальному ремонту, согласно проектно-сметной документации.

18. В течение финансового года в план капитального ремонта муниципального жилищного фонда могут вноситься изменения.

1. Порядок проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда

19. В целях организации и проведения работ по капитальному ремонту объектов муниципального жилого фонда Администрация Подгорнского сельского поселения:

* самостоятельно или с привлечением подрядных организаций осуществляет подготовку (корректировку) проектно-сметной документации;
* по результатам торгов заключает муниципальный контракт с организацией-победителем;
* компенсирует затраты нанимателя по проведению им капитального ремонта жилого помещения, включенного в план капитального ремонта муниципального жилищного фонда, в пределах проектно –сметной документации, на основании документов, подтверждающих произведенные расходы.
* самостоятельно или с привлечением подрядной организации осуществляет строительный контроль, технический надзор за проведением работ по капитальному ремонту, осуществляет приемку выполненных работ.

20. Ответственный специалист организует проведение работ по капитальному ремонту муниципального жилья (ведет работу по подготовке проектно-сметной документации, заключению договоров, контроль за выполнением работ).

1. В случае проведения капитального ремонта, требующего отселения (переселения) нанимателей, Администрация Подгорнского сельского поселения предоставляет им муниципальное жилое помещение маневренного фонда муниципального образования «Подгорнское сельское поселение» или компенсирует затраты по аренде жилья на время проведения капитального ремонта.

22. Финансирование капитального ремонта жилых помещений осуществляется за счет средств бюджета Подгорнского сельского поселения в пределах, предусмотренных на данные цели ассигнований.

23. Выполнение работ по капитальному ремонту жилых помещений осуществляется на основании заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" муниципального контракта.

24. Жилые помещения, в отношении которых выполнены работы по капитальному ремонту, исключаются из очередности на основании актов выполненных работ (КС-2).

Приложение № 1

к Порядку проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

**Перечень работ, производимых при капитальном ремонте**

**жилищного фонда Подгорнского сельского поселения**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным; оборудование системами холодного водоснабжения; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д.); перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

4. Ремонт крыш.

5. Полная замена оконных проемов.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

8. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

 Приложение № 2

к Порядку проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

**в муниципальных квартирах Подгорнского сельского поселения**

**1. Фундаменты**

 Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

**2. Стены и фасады**

 Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия**

 Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения**

 Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки**

 Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

 Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

 Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Печи и очаги**

Работы по устранению неисправностей.

**10. Внутренняя отделка**

 Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

**11. Центральное отопление**

 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

**12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

**13. Электроснабжение и электротехнические устройства**

 Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

**14. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**15. Мусоропроводы**

 Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

**16. Специальные общедомовые технические устройства**

 Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**17. Внешнее благоустройство**

 Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Приложение № 3

к Порядку проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

Главе Подгорнского сельского поселения

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

от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ф.и.о. при наличии)

проживающего (ей) по адресу:

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

. тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ  
о включении жилого помещения в очередность капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения

Прошу включить в очередность капитального ремонта муниципального жилищного фонда Подгорнского сельского поселения занимаемое мною по договору социального найма (найма жилого помещения специализированного жилищного фонда) от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. жилое помещение, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Приложение:

справка об отсутствии задолженности найма помещения и потребленные жилищно-коммунальные услуги.

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (ф.и.о.- при наличии)