

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ МАЛЫЙ АТЛЫМ**

**Октябрьского района**

**Ханты-Мансийского автономного округа-Югры**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 24 » августа 2018г № 231\_ с. Малый Атлым

Об утверждении положения по проведению капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования сельское поселение Малый Атлым

На основании статьи 681 Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.07.2013 № 54-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», в целях снижения физического износа жилищного фонда сельского поселения Малый Атлым, повышения качества проживания граждан в жилищном фонде сельского поселения Малый Атлым:

1. Утвердить положение по проведению капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования сельское поселение Малый Атлым.

2. Считать утратившим силу постановление администрации сельского поселения Малый Атлым от 25.04.2012г. № 77 «Об утверждении положения по проведению капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования Малый Атлым».

3. Обнародовать настоящее постановление путем размещения на информационных стендах, официальном сайте муниципального образования сельское поселение Малый Атлым.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня обнародования.

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения Малый Атлым С.В. Дейнеко

Приложение

к постановлению администрации сельского поселения Малый Атлым

от 24.08.2018 г. № 231

**Положение по проведению капитального ремонта**

**жилищного фонда муниципального образования сельское поселение Малый Атлым**

**1. Общие положения**

1.1. Положение по проведению капитального ремонта жилищного фонда сельского поселения Малый Атлым (далее - Положение) определяет классификацию ремонтов, порядок проведения капитального ремонта жилых домов (квартир), работы по учету и строительному контролю, функции Заказчика и Подрядчика при выполнении работ капитального ремонта жилищного фонда находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Малый Атлым и жилищного фонда иных форм собственности.

1.2. Капитальный ремонт проводится в жилых домах (квартирах), техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечение их эффективной эксплуатации путем технического обслуживания и текущего ремонта. Конечным результатом капитального ремонта является восстановление и целесообразное улучшение эксплуатационных показателей жилых домов (элементов) в части надежности их функционирования.

1.3. Минимальный нормативный период эффективной эксплуатации жилого дома до назначения очередного капитального ремонта устанавливается в соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р), утвержденным приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 №312.

**2. Классификация ремонтов**

2.1. Система ремонта жилых домов (квартир) находящихся в собственности муниципального образования сельское поселение Малый Атлым предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются с учетом технического состояния и конструктивных особенностей жилищного фонда.

Организация проведения капитального ремонта жилых домов (квартир) не находящихся в собственности муниципального образования сельское поселение Малый Атлым, проводится по предложению:

- лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- регионального оператора;

- либо по собственной инициативе;

- либо по решению суда.

2.2 Капитальный ремонт жилья - проведение работ по восстановлению или замене  
отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-  
технического оборудования в связи с их физическим износом или разрушением.

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.

2.3. По характеру организации капитальный ремонт разделяется на плановый (комплексный и выборочный) и внеплановый (в т.ч. аварийный).

Комплексный капитальный ремонт предусматривает в основном замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов. 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 (квартира) полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

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.

Внеплановый (в т.ч. аварийный) ремонт выполняется для исполнения решения суда, ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями и др.

В системе технической эксплуатации зданий возможно проведение внеплановых ремонтов для устранения повреждений и отказов конструкций и инженерного оборудования, ремонт которых нельзя отложить до очередного планового ремонта. При этом если объем необходимого ремонта элемента меньше 15% от общего размера данной конструкции.

**3. Организация капитального ремонта**

3.1. Необходимость проведения капитального ремонта жилого дома (квартиры) определяется исходя из его технического состояния, которое устанавливается по показателю физического износа (соответственно здания или элемента), характеризующему степень утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

3.2. На проведение капитального ремонта планируются жилые дома (квартиры), техническое состояние которых определяется как неудовлетворительное. Приоритетом является усиление несущих конструкций, ремонт кровель, межпанельных стыков, утепление стен, ремонт внутридомовых сетей электро-, газо-, водо- и теплоснабжения.

3.3. Включение жилого дома (квартиры) в план мероприятий по капитальному ремонту осуществляется на основании решения комиссии и постановлением администрации сельского поселения Малый Атлым.

При формировании мероприятий на проведение капитального ремонта в обязательном порядке учитываются предписания, распоряжения надзорных органов, решения суда предусматривающие требования по замене конкретных элементов и систем здания.

3.4. В первоочередном порядке в перечень включаются объекты жилищного фонда:

- по которым необходимо выполнить работы по капитальному ремонту в целях реализации Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AE5B026D8EA573A968EF4A3C6A063C52350520D3E1593CEFFF2102DDF8GCg5K) от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- в целях предотвращения в экстренном порядке последствий аварийных ситуаций.

3.5. Ежегодно, на основании решения Комиссии, постановлением администрации сельского поселения Малый Атлым утверждается перечень объектов жилищного фонда, в котором необходимо провести капитальный ремонт в текущем году.

3.6. Для включения жилого дома (квартиры) в план капитального ремонта проводится обследование жилого дома (квартиры) и составляется дефектная ведомость.

3.7. При чрезвычайных ситуациях вопрос о проведении капитального ремонта в рамках аварийно-восстановительных работ конкретных объектов решается в оперативном порядке.

3.8. Предварительная оценка затрат на капитальный ремонт осуществляется по федеральному стандарту стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 квадратный метр общей площади жилья.

3.9. Сроки проведения работ планируются исходя из продолжительности проектирования, объемов и трудоемкости работ.

3.10. Стоимость ремонтных работ определяется в каждом конкретном случае.

3.11. Капитальный ремонт осуществляют по утвержденным проектам и сметам. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), разрешается финансирование капитального ремонта по утвержденным сметам и расцененным описям работ.

3.12. Состав работ, входящих в план мероприятий на проведение капитального ремонта жилых домов (квартир), включает:

- обследование дома (квартиры);

- проектные работы;

- ремонтно-строительные работы (в том числе работы по ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, предусматривающие ремонт внутридомовых систем электро-; тепло-; газо-; водоснабжения и водоотведения, вентиляции и другого инженерного оборудования, противопожарные мероприятия, ремонт кровель; ремонт межпанельных стыков; утепление стен; усиление строительных конструкций; огнезащитную обработку деревянных конструкций прочие работы в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, санитарными правилами и нормами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами.

**4. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения**

4.1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые требовалось провести   на дату приватизации первого жилого помещения в таких домах в соответствии с частью 1 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяется бывшим наймодателем в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшим на указанную дату в соответствии с порядком, установленным Правительством автономного округа.

4.2. Региональный оператор или владелец специального счета информируют собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

4.3. Информирование, указанное в пункте 4.2. настоящего Положения, осуществляется путем размещения на официальном сайте регионального оператора или владельца специального счета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также размещения в форме документа на бумажном носителе на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме в течение 10 рабочих дней со дня перечисления бывшим наймодателем на счет регионального оператора либо на специальный счет средств бюджета автономного округа, бюджета муниципального образования автономного округа на проведение услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в приемке услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненных в рамках исполнения обязанности бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 6 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**5. Производство, учет и строительный контроль**

**капитального ремонта жилых домов**

5.1.Администрация сельского поселения Малый Атлым (далее - Администрация) при проведении капитального ремонта жилищного фонда осуществляет следующие функции:

- принимает заявление от квартиросъемщика о необходимости проведения капитального ремонта;

- проводит работу по получению технического заключения о состоянии и эксплуатационных показателях жилых зданий;

- получает от ФГУП «Ростехинвентаризация –Федеральное БТИ поэтажный план с экспликациями помещений и справку об износе жилого дома (квартиры);

- составляет дефектную ведомость;

- формирует предложения на комиссию администрации сельского поселения Малый Атлым по проведению капитального ремонта жилищного фонда (далее-Комиссия). Состав Комиссии и положение о Комиссии утверждается постановлением администрации сельского поселения Малый Атлым. Комиссия рассматривает представленные документы и принимает решение или отказывает по включению в реестр жилых помещений подлежащих капитальному ремонту и определяет предварительные сроки проведения данных работ. Квартиросъемщик извещается о принятом решении.

Для рассмотрения на комиссию Администрация представляет следующий перечень документов:

-заявление от квартиросъемщика;

-технического заключения о состоянии и эксплуатационных показателях жилого здания;

-поэтажный план с эксплуатациями помещений и справку об износе жилого дома (квартиры) от ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»;

-дефектную ведомость.

5.2. Ведущий специалист по содержанию муниципального жилого фонда на основании решения Комиссии и соответствующего постановления администрации сельского поселения Малый Атлым на проведение капитального ремонта осуществляет следующие функции по проведению капитального ремонта жилищного фонда:

- подготавливает проектно-сметную документацию по всем объектам капитального ремонта;

- определяет нормы продолжительности капитального ремонта жилых домов (квартир);

- подготавливает и предоставляет в администрацию сельского поселения Малый Атлым заявку на финансирование закупки капитального ремонта жилищного фонда;

- организует определение подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту жилого дома (квартиры) путем проведения закупки работ по капитальному ремонту в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

- заключает муниципальные контракты по итогам проведенных закупок;

- вносит корректировку в проектно-сметную документацию в случае возникновения дополнительных работ и затрат;

- ведет учет затрат выполненных работ по направлениям;

- ежемесячно составляет реестры выполненных и оплаченных работ;

- оповещает службы жилищно-эксплуатационных участков и диспетчерских о начале производства работ, о подрядных организациях, занятых на проведении работ, передает победителям конкурсов, аукционов, запросов котировок цен и иных процедур на право заключения муниципальных контрактов акты технического состояния имеющегося на объекте оборудования;

- осуществляет контроль за качеством ремонта в соответствии с требованиями технического регламента (строительных норм и правил, технических условий), контракта, в том числе: контроль за выполнением строительно-монтажных работ в сроки, предусмотренные контрактом; контроль за качеством применяемых материалов; контроль за своевременным устранением недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ; контроль безопасности проведения ремонтных работ для населения и окружающей среды;

- определяет соответствие используемых технологий установленным в Российской Федерации нормативам;

- обеспечивает и контролирует ведение исполнительной документации;

- контролирует устранение выявленных недостатков, составляет акты по установленным формам;

- организует приемку работ и сдачу объектов в эксплуатацию, в том числе: приемку скрытых работ, приемку и определение объемов выполненных работ с оформлением актов по установленным формам.

5.3. Работы по капитальному ремонту жилищного фонда выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

5.4. Заказчиком по проведению капитального ремонта жилищного фонда является администрация сельского поселения Малый Атлым.

5.5. Для проведения работ по капитальному ремонту жилого дома (квартиры):

5.5.1. Заказчик передает в установленные муниципальным контрактом сроки подрядчику утвержденную и согласованную проектно-сметную документацию, обеспечивает своевременное финансирование выполненных и принятых работ, передает для проведения капитального ремонта жилой дом (квартиру) по акту подрядчику, осуществляет технический надзор за работами, принимает выполненные работы по форме КС-2 - акты выполненных работ и КС-3 - справка о стоимости выполненных работ и затрат.

5.5.2. Подрядчик принимает объект к производству работ от Заказчика и осуществляет собственными или привлеченными силами строительно-монтажные работы в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и стоимостью работ, в сроки, установленные муниципальным контрактом.

При необходимости выполнения дополнительного объема работ, сверх установленного муниципальным контрактом, подрядчик обращается к Заказчику с мотивированным обоснованием, при согласовании которого Заказчик проводит закупку дополнительного объема работ.

Подрядчик обеспечивает сохранность элементов здания и его оборудования во время производства работ, обеспечивает выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, сдает Заказчику отремонтированный объект, устраняет по требованию Заказчика за свой счет допущенные по его вине дефекты и недоделки, обнаруженные в процессе эксплуатации отремонтированного объекта в течение двух лет со дня его приемки, участвует в работе приемочной комиссии.

5.6. Приемка объекта в эксплуатацию осуществляется с участием представителя нанимателя (собственника) и представителей общественности.