

**ПРАВИЛА**  
**формирования региональной программы капитального ремонта**  
**общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на**  
**территории Тамбовской области**

1. Настоящие Правила формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области (далее по тексту – Правила) разработаны во исполнение статьи 13 закона Тамбовской области от 23.07.2013 года № 309 - З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области» (далее – Закон).

2. При формировании региональной программы капитального ремонта очередность включения в программу многоквартирных домов определяется в соответствии со следующими критериями:

2.1. износ многоквартирного дома;

2.2. дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Значение критерия «износ многоквартирного дома» определяется по таким конструктивным элементам многоквартирного дома как крыша, фасад, внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и рассчитывается как отношение периода эксплуатации соответствующего конструктивного элемента к его межремонтному периоду.

Значение критерия «дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» определяется по всему перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включаемом в региональную программу капитального ремонта.

3.В целях формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области (далее – региональная программа капитального ремонта), муниципальные образования (муниципальные районы и городские округа) Тамбовской области (далее – муниципальные образования) в первый год создания региональной программы капитального ремонта в срок и по форме, установленные управлением ТЭК и ЖКХ Тамбовской области (далее - Управление), представляют в Управление информацию, содержащую следующие сведения:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу и жилых домов блокированной застройки, с указанием:

- адреса многоквартирного дома;
- общей площади многоквартирного дома, в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- количества этажей в многоквартирном доме;
- материал стен многоквартирного дома;
- типа кровли многоквартирного дома;
- обеспеченности многоквартирного дома внутридомовыми инженерными системами электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- количества и типа лифтов в многоквартирном доме;
- даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме (при наличии);
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включаемом в региональную программу капитального ремонта, предусмотренный Законом, с указанием даты проведения последнего капитального ремонта по каждому виду работ.

4.Муниципальные образования несут ответственность за достоверность и объективность информации, представляемой в соответствии с пунктом 3 настоящих Правил (далее – информация, представленная муниципальными образованиями).

5.На основании информации, представленной муниципальными образованиями, Управление составляет перечень всех многоквартирных домов области (за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (раздел 4 постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции») и домов блокированной застройки).

6.В общем перечне многоквартирных домов выделяются следующие группы домов:

6.1.Многоквартирные дома, 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;

6.2.Все остальные многоквартирные дома, вошедшие в перечень.

7.При формировании первой группы используется критерий «дата последнего проведения капитального ремонта».

В первую группу включаются многоквартирные дома, в отношении которых установлена необходимость проведения капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме и значение критерия «дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» равно 0.

В случае отсутствия информации о дате приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме в целях формирования региональной программы капитального ремонта датой первой приватизации принимается 1991 год.

Необходимость проведения капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается в случае превышения сроков эксплуатации конструктивных элементов над межремонтными сроками в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312.

8. По многоквартирным домам, включенным в Группу № 1 и Группу № 2, отдельно по каждой группе проводится ранжирование по критерию очередности включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов- «износ многоквартирного дома».

9. Ранжирование по критерию «износ многоквартирного дома» включает в себя следующие действия:

1) определение коэффициента износа отдельно по следующим конструктивным элементам многоквартирного дома: крыша, фасад, внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (далее – основные конструктивные элементы многоквартирного дома);

2) определение по каждому многоквартирному дому суммарного коэффициента износа основных конструктивных элементов многоквартирного дома (далее – суммарный коэффициент износа). При этом период эксплуатации определяется как период, прошедший между годом утверждения региональной программы капитального ремонта и датой проведения последнего капитального ремонта основного конструктивного элемента многоквартирного дома.

В случае отсутствия проведения капитального ремонта используется период, прошедший между годом утверждения региональной программы капитального ремонта и годом ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Межремонтный период определяется в зависимости от материала и типа основного конструктивного элемента многоквартирного дома в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312.

3) формирование очередности многоквартирных домов на проведение капитального ремонта в порядке убывания суммарного коэффициента износа

Результатом ранжирования по каждой группе является перечень многоквартирных домов с указанием суммарного коэффициента износа и порядкового номера в очереди.

10. Для определения года проведения капитального ремонта отдельно по конструктивным элементам каждого многоквартирного дома определяется планируемый годовой объем фонда капитального ремонта Тамбовской области (далее – годовой объем ФКР).

11. Планируемый годовой объем ФКР определяется суммарно по всем многоквартирным домам Тамбовской области, включаемым в Программу капитального ремонта и состоит из:

1) планируемый годовой объем взносов собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области (далее – планируемый объем взносов собственников помещений);

2) планируемый годовой объем государственной поддержки, предусмотренный федеральными законами и (или) законами Тамбовской области, в том числе в проектах соответствующих законов (при ее наличии);

3) планируемый годовой объем муниципальной поддержки, предусмотренный муниципальными правовыми актами, в том числе в проектах соответствующих актов (при ее наличии).

12. Планируемый объем взносов собственников помещений определяется по формуле:

$$\Phi_{кр} = \sum_{i=1}^n B_i * S_{жи} * 12$$

где:

$\Phi_{кр}$  – планируемый годовой объем взносов собственников помещений на капитальный ремонт области, руб.;

$B_i$  – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме  $i$ -го типа, утвержденный постановлением Администрации Тамбовской области, руб./м<sup>2</sup>;

$S_{жи}$  – общая площадь многоквартирного жилого фонда  $i$ -го типа в Тамбовской области, м<sup>2</sup>;

$n$  – число типов многоквартирных домов в Тамбовской области.

13. Планируемый годовой объем государственной поддержки определяется в размере, указанном соответственно в федеральном бюджете, областном бюджете, в том числе в проектах соответствующих документов.

14. Планируемый годовой объем муниципальной поддержки определяется в размере, указанном в местном бюджете, в том числе в проекте соответствующего документа.

15. Планируемый годовой объем ФКР определяется путем суммирования планируемого объема взносов собственников помещений, планируемого объема государственной поддержки, планируемого объема муниципальной поддержки.

16. После определения планируемого годового объема ФКР осуществляется определение года проведения капитального ремонта по конструктивным элементам каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта с учетом 30 летнего срока действия региональной программы

17. Год проведения капитального ремонта сначала определяется по всем многоквартирным домам, вошедшим в первую группу, затем по многоквартирным домам, вошедшим во вторую группу.

18. Весь планируемый годовой объем ФКР распределяется в процентном соотношении между основными конструктивными элементами многоквартирного дома. Данное процентное соотношение определяется в зависимости от удельной стоимости ремонта основного конструктивного элемента многоквартирного дома в общей стоимости ремонта 1 кв.м. В дальнейшем ранжирование осуществляется в рамках одного вида основного конструктивного элемента в порядке убывания коэффициента износа, рассчитанного именно по этому конструктивному элементу в вышеустановленном порядке.

19. В случае наличия остатка денежных средств он распределяется между остальными основными конструктивными элементами в порядке приоритетности:

- крыша;
- фасад;
- инженерная инфраструктура;

20. Одновременно с ремонтом внутридомовых инженерных систем предусматривается ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, и установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для

предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

21. Работы по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт относятся к первоочередным видам работ не ранее окончания срока эксплуатации - 25 лет в соответствии с заключениями эксплуатирующих организаций.

22. Работы по ремонту фундаментов выполняются в случае наличия остатка денежных средств ФКР по завершении всех видов работ.

23. Таким образом, в проекте региональной программы капитального ремонта год капитального ремонта подвальных помещений, приборов учета, узлов управления в многоквартирном доме указывается такой же, как и год капитального ремонта внутридомовых инженерных систем.

24. Конструктивный элемент подлежит капитальному ремонту при условии, что его коэффициент износа превышает или равен 1.

25. Очередность проведения капитального ремонта конструктивного элемента устанавливается в порядке убывания сводного коэффициента износа и коэффициента износа данного конструктивного элемента.

26. При равных значениях коэффициентов износа данного конструктивного элемента у нескольких многоквартирных домов, в приоритетном порядке ремонту подлежит конструктивный элемент многоквартирного дома, имеющего больший сводный коэффициент износа.



27. Остаток денежных средств (при его наличии) распределяется в аналогичном порядке с учетом вышеуказанной приоритетности конструктивных элементов.

28. Год проведения капитального ремонта конструктивных элементов определяется исходя из суммарной стоимости капитальных ремонтов конструктивных элементов многоквартирных домов в каждом году реализации региональной программы капитального ремонта.

29. Суммарная стоимость капитальных ремонтов конструктивных элементов многоквартирных домов в каждом году реализации региональной программы капитального ремонта не должна превышать планируемого годового объема ФКР, определенного в соответствии с п. 12 настоящих Правил.

$$C_{кр} = \sum_{i=1}^n \mathcal{E}_j * \mathcal{C}_j$$

где:  $C_{кр}$  – годовая суммарная стоимость капитальных ремонтов, руб.;

$\mathcal{E}_j$  – жилая (нежилая) площадь многоквартирного дома, в котором проводится ремонт конструктивного элемента, кв.м.;

$\mathcal{C}_j$  – удельная стоимость капитального ремонта конструктивного элемента  $j$ -го типа, руб/кв.м.

Удельная стоимость капитального ремонта конструктивного элемента многоквартирного дома равняется соответствующей предельной стоимости работ по ремонту данного элемента конкретного типа многоквартирного дома, утвержденной Постановлением администрации Тамбовской области.

$j$  – тип конструктивного элемента: кровля, фасад, инженерная инфраструктура, подвал, фундамент и т.д.

$n$  – количество проведенных ремонтов конструктивных элементов многоквартирных домов.

30. После завершения работы по определению года проведения капитального ремонта каждого основного конструктивного элемента каждого многоквартирного дома формируется единый сводный перечень многоквартирных домов с разбивкой по муниципальным районам (городским округам) в соответствии с административно-территориальным устройством Тамбовской области.

31. Указанный сводный перечень многоквартирных домов является проектом региональной программы капитального ремонта, который размещается на официальном сайте Управления, а также направляется в адрес регионального оператора.

32. В течении двух недель со дня размещения проекта региональной программы капитального ремонта на официальном сайте Управления и направления указанного проекта региональному оператору муниципальные образования (в части многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования), региональный оператор и иные заинтересованные лица вправе направить в Управление предложения и (или) замечания по проекту региональной программы капитального ремонта в порядке и форме, утвержденных Управлением.

33. Управление на основании замечаний и (или) предложений, поступивших в соответствие с пунктом 32 настоящих Правил, уточняет ранее размещенный проект региональной программы капитального ремонта и представляет его на утверждение в установленном порядке в Администрацию Тамбовской области.

