

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

г. Калининград

« 12 » ноября 2012 года № 25

Об утверждении Методических указаний по отбору многоквартирных домов для включения в муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Калининградской области

В целях реализации постановления Правительства Калининградской области от 26.09.2012 года № 755 «О целевой программы Калининградской области «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015 годы» и обеспечения единого подхода к включению многоквартирных домов в адресные муниципальные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Калининградской области,

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить Методические указания по отбору многоквартирных домов для включения в муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Калининградской области (далее - Методические указания) согласно приложению.
2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области руководствоваться Методическими указаниями при формировании муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.
3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента жилищной политики и развития – начальника отдела реформирования ЖКХ Н.А. Борисова.
4. Настоящий приказ вступает в силу со дня подписания.

Министр



М.В. Федосеев

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по отбору многоквартирных домов для включения в муниципальные
адресные программы по проведению капитального ремонта
многоквартирных домов на территории Калининградской области

Глава 1. Общие положения

1. В условиях ограниченного объема средств финансовой поддержки, направляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включение многоквартирных домов в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Муниципальная адресная программа) должно проходить на конкурентной основе, согласно установленным критериям.

2. Основным принципом при отборе многоквартирных домов для включения в Муниципальную адресную программу является ранжирование многоквартирных домов по сумме набранных баллов в соответствии с комплексом технических, организационных и финансовых критериев, установленных пунктом 43 постановления Правительства Калининградской области от 26 сентября 2012 года № 755 «О целевой программе Калининградской области «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015 годы (далее – Программа).

Глава 2. Порядок отбора многоквартирных домов
для включения в муниципальные адресные программы

3. Отбор многоквартирных домов для включения в Муниципальные адресные программы осуществляется городскими округами, городскими и сельскими поселениями в составе муниципальных районов, муниципальными районами (в случае, если соответствующие полномочия и средства софинансирования программы не переданы муниципальному району от поселений по отдельному соглашению) на основании заявок товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций на включение многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по форме согласно приложению № 1 к настоящим Методическим указаниям.

4. К заявке прилагается пакет документов по каждому многоквартирному дому, включающий:

- 1) выписку из технического паспорта многоквартирного дома;

2) копии протоколов (протокола) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по рекомендуемой форме согласно приложению № 2 к настоящим Методическим указаниям, в которых (в котором) отражены принятые собраниями решения:

- об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

- о проведении капитального ремонта общего имущества (с указанием конкретных видов работ) в многоквартирном доме;

- об утверждении предварительной стоимости капитального ремонта общего имущества;

- о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее чем пять процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме;

- о выборе уполномоченного лица для решения вопросов, касающихся выполнения капитального ремонта, подписания документов, представления интересов собственников многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами;

- об избрании ответственного лица (лиц) из числа собственников помещений многоквартирного дома для контроля за проведением капитального ремонта;

3) документы, подтверждающие реализацию выбора способа управления многоквартирным домом, согласно действующим законодательством (копия договора управления многоквартирным домом управляющей организацией, копия свидетельства о регистрации ТСЖ, ЖК, ЖСК, ЖПК);

4) справка о задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году подачи заявки;

5) проектно-сметная документация, прошедшая проверку или укрупненная предварительная смета расходов (при наличии);

6) предписание государственной жилищной инспекции Калининградской области, содержащее требование о проведении заявленных видов работ или техническое заключение (отчет) специализированной организации, содержащее рекомендации по проведению заявленных видов работ (при наличии);

7) документы, подтверждающие наличие принятой к рассмотрению заявки на участие в целевых программах Калининградской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в период с 2008 года, не удовлетворенной в предыдущие годы (при наличии).

5. Каждая заявка, принятая к рассмотрению органом местного

самоуправления от товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, регистрируется в журнале входящей корреспонденции с указанием даты и времени приема заявки и ей присваивается порядковый номер.

6. Отбор многоквартирных домов для включения в муниципальные адресные программы может осуществляться на уровне муниципального района в случае, если соответствующие полномочия и средства софинансирования программы переданы ему от городских и сельских поселений по отдельному соглашению.

7. Органы местного самоуправления включают в муниципальные адресные программы многоквартирные дома с учетом установленных критериев.

8. Критерии отбора используются по принципу комплексной оценки: заявка оценивается по каждому из критериев, а ранжирование заявок (определение места многоквартирного дома в очереди на право включения в муниципальную адресную программу) осуществляется по сумме набранных по всем критериям баллов. В случае, если две и более заявки имеют одинаковое количество баллов, приоритет отдается заявке, поданной в более ранние сроки.

9. Перечень многоквартирных домов выстраивается в соответствии с количеством баллов, присвоенных соответствующим заявкам собственников помещений, в порядке их убывания.

10. Сформированные городскими и сельскими поселениями в составе муниципальных районов перечни многоквартирных домов с приложением документов, подтверждающих софинансирование их капитального ремонта средствами муниципального бюджета и (или) средствами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах, направляются в администрацию муниципального района для формирования сводного перечня по форме согласно приложению № 3 к настоящим Методическим указаниям.

11. Сводный перечень многоквартирных домов согласовывается главами администраций всех городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района (в случае, если соответствующие полномочия и средства софинансирования программы не переданы муниципальному району от поселений по отдельному соглашению), утверждается главой администрации городского округа или муниципального района и представляется в Министерство ЖКХ и ТЭК Калининградской области в составе заявки на предоставление финансовой поддержки.

12. Из сводного перечня, в пределах установленного для городского округа или муниципального района лимита средств областного бюджета, отбираются многоквартирные дома, набравшие наибольшее количество баллов и постановлением администрации городского округа или

муниципального района – участника Программы утверждается муниципальная адресная программа капитального ремонта многоквартирных домов по форме приложения №1 к Методическим указаниям по формированию заявки на предоставления финансовой поддержки за счет средств областного бюджета на проведение капитального ремонта многоквартирных на территории Калининградской области, отвечающая требованиям пункта 39 Программы.

13. В муниципальную адресную программу включается резервный перечень многоквартирных домов, формируемый из сводного перечня многоквартирных домов, следующих в ранжированном списке многоквартирных домов за последним многоквартирным домом основного перечня многоквартирных домов, включенного в муниципальную адресную программу.

14. Резервный перечень многоквартирных домов может включать в себя такое количество многоквартирных домов, суммарную потребность в субсидиях на проведение капитального ремонта многоквартирных домов которого орган местного самоуправления может обеспечить своей долей софинансирования.

15. Наличие резервного перечня многоквартирных домов позволяет в случае, если на стадии выполнения муниципальной адресной 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 многоквартирных домов.

Глава 3. Критерии ранжирования многоквартирных домов для включения в муниципальную адресную программу

16. Критериями ранжирования многоквартирных домов для включения в муниципальную адресную программу являются:

1) Продолжительность эксплуатации объектов общего имущества после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или проведения последнего комплексного капитального ремонта:

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома, прошло более 65 лет – заявке присваивается 15 баллов;

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома, прошло более 50, но менее 65 лет – заявке присваивается 10 баллов;

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт

многоквартирного дома, прошло более 30, но менее 50 лет – заявке присваивается 8 баллов;

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома, прошло более 20, но менее 30 лет – заявке присваивается 6 баллов;

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома, прошло более 10, но менее 20 лет – заявке присваивается 4 балла;

– в случае если с момента ввода в эксплуатацию или с момента, когда был произведен последний комплексный капитальный ремонт многоквартирного дома, прошло менее 10 лет – заявке присваивается 1 балл.

Основанием подтверждения данного Критерия являются данные выписки из технического паспорта многоквартирного дома.

2) Техническое состояние многоквартирного дома, в отношении которого планируется капитальный ремонт:

– в случае если физический износ многоквартирного дома составляет более 60, но менее 65 процентов – заявке присваивается 15 баллов;

– в случае если физический износ многоквартирного дома составляет более 40, но не более 60 процентов – заявке присваивается 10 баллов;

– в случае если физический износ многоквартирного дома составляет менее 40, но не менее 30 процентов – заявке присваивается 5 баллов.

Основанием подтверждения данного Критерия являются данные выписки из технического паспорта многоквартирного дома.

3) Структура жилищного фонда:

– в случае если многоквартирный дом состоит не более чем из 4-х квартир – заявке присваивается 1 балл;

– в случае если многоквартирный дом состоит более чем из 5, но не более 12 квартир – заявке присваивается 4 балла;

– в случае если многоквартирный дом состоит более чем из 12, но не более 40 квартир – заявке присваивается 6 баллов;

– в случае если многоквартирный дом состоит более чем из 40, но не более 80 квартир – заявке присваивается 8 баллов;

– в случае если многоквартирный дом состоит более чем из 80 квартир – заявке присваивается 10 баллов;

– в случае если многоквартирный дом находится в сельском поселении, не зависимо от количества находящихся в нем квартир – заявке присваивается 10 баллов.

Основанием подтверждения данного Критерия являются данные выписки из технического паспорта многоквартирного дома.

4) Обоснованность заявленных видов работ по проведению капитального ремонта многоквартирного дома:

– в случае если предоставляется предписание государственной жилищной инспекции Калининградской области, содержащее требование о проведении заявленного вида работ – заявке присваивается 3 балла;

– в случае если предоставляется техническое заключение (отчет) специализированной организации, содержащее рекомендации по проведению заявленных видов работ – заявке присваивается 10 баллов.

5) Доля софинансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта собственниками помещений:

– в случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о долевом финансовом участии в проведении капитального ремонта, в размере 5 процентов – заявке присваивается 3 балла;

– в случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о долевом финансовом участии в проведении капитального ремонта, в размере свыше 5 процентов – заявке присваивается 3 балла плюс по одному баллу за каждый полный процент участия сверх 5 процентов (*пример: собственники помещений приняли решение о долевом финансовом участии в проведении капитального ремонта в размере 12 процентов. Таким образом, количество присвоенных баллов составит $3+(12-5)=10$ баллов*).

Основанием подтверждения данного Критерия является копия протокола общего собрания собственников помещений, содержащего решение о долевом финансовом участии в проведении капитального ремонта.

б) Комплексность капитального ремонта в соответствии с установленными пунктом 22 настоящей Программы видами работ:

– в случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о проведении комплексного капитального ремонта (включении в него всех видов работ при условии объективной потребности в их проведении) и наличии в решении собственников помещений таких видов работ как ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и (или) узлов управления – заявке присваивается 10 баллов;

– в случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о проведении выборочного капитального ремонта (при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, сетей, коммуникаций и устройств, инженерного оборудования, вышедшего из строя) - заявке присваивается 5 баллов.

Основанием подтверждения данного Критерия является копия протокола общего собрания собственников помещений, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с указанием видов работ.

7) Степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту:

– в случае если представлена прошедшая проверку проектно-сметная документация - заявке присваивается 10 баллов;

– в случае если представлена только укрупненная смета расходов - заявке присваивается 1 балл.

8) Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме:

– в случае если фактический уровень возмещения населением затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году подачи заявки, составляет менее 90 процентов начисленных платежей – заявке присваивается 1 балл;

– в случае если фактический уровень возмещения населением затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году подачи заявки, составляет более 90 процентов начисленных платежей – заявке присваивается 1 балл плюс 1 балл за каждый полный процент начисленных платежей сверх 90 процентов (*пример: уровень возмещения населением затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг составил 95 процентов, таким образом, количество присвоенных баллов составит $1+(95-90)=6$ баллов*).

Основанием подтверждения данного Критерия является справка ТСЖ (ЖК, ЖСК и т.п.), управляющей организации о задолженности собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году подачи заявки.

9) Наличие принятой к рассмотрению заявки на участие в целевых программах Калининградской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в период с 2008 года, не удовлетворенной в предыдущие годы – заявке присваивается 3 балла, каждую принятую, но не удовлетворенную заявку.

Основанием подтверждения данного Критерия являются документы, подтверждающие факт принятия к рассмотрению заявки на участие в целевых программах Калининградской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в период с 2008 года.

10) Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта и его долевого финансировании:

– в случае если решение о долевым финансировании капитального ремонта многоквартирного дома принято 66,7 процентами голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений – заявке присваивается 1 балл;

– в случае если решение о долевым финансировании капитального ремонта многоквартирного дома принято более, чем 66,7 процентами голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений – заявке присваивается 1 балл плюс 0,05 балла за каждую одну десятую долю процента голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений сверх 66,7 процента (*пример: уровень поддержки принятия решения собственникам помещений о долевым финансовом участии в проведении капитального ремонта, составил*

85,6 процентов голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений, количество присвоенных баллов составит $1+0,05(85,6-66,7)*10=10,45$ баллов).*

Основанием подтверждения данного Критерия является копия протокола общего собрания собственников помещений, содержащего решение о долевом финансовом участии в проведении капитального ремонта.

Главе администрации муниципального
образования

ЗАЯВКА

Прошу рассмотреть возможность включения многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и предоставление средств областного и местного бюджетов в сумме _____ (_____) рублей для проведения капитального ремонта:

Адрес объекта	Виды работ	Стоимость работ
Итого:		

Гарантирую целевое использование средств, выделенных на капитальный ремонт.

Приложение:

- 1) выписки из технических паспортов - в ___ экз. на ___ л.;
- 2) копии протоколов общих собраний собственников помещений – в ___ экз. на ___ л.;
- 3) _____ – в ___ экз. на ___ л.;
(Наименование документа подтверждающего выбор способа управления МКД)
- 4) справка о задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги – в ___ экз. на ___ л.;
- 5) проектно-сметная документация, прошедшая проверку или укрупненная смета расходов (при наличии) – в ___ экз. на ___ л.;
- 6) предписание государственной жилищной инспекции Калининградской области, содержащего требование о проведении заявленных видов работ или техническое заключение (отчет) специализированной организации, содержащее рекомендации по проведению заявленных видов работ (при наличии) – в ___ экз. на ___ л.;
- 7) документы, подтверждающие наличие принятой к рассмотрению заявки на участие в целевых программах Калининградской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в период с 2008 года, не удовлетворенной в предыдущие годы (при наличии) – в ___ экз. на ___ л.

Руководитель организации осуществляющей
управление многоквартирным домом

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О)

М.П.

Рекомендуемая форма

ПРОТОКОЛ N
Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу
г. _____, ул. _____ д. _____
проведенного в форме очного (заочного) голосования

г. _____ " ____ " _____ 201 г.

Общая площадь многоквартирного дома _____ кв.м.

Жилая площадь многоквартирного дома _____ кв.м.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. _____, ул. _____ д. _____
проводилось в форме очного (заочного) голосования в порядке, предусмотренном
ст. 47 ЖК РФ.

В данном общем собрании приняли участие собственники помещений сумма голосов, которых составляет _____ кв.м. общего количества голосов всех собственников дома.

Кворум имеется.

Общее собрание правомочно решать вопросы повестки дня.

Повестка дня
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу г. _____, ул. _____ д. _____

Процедурные вопросы: избрание председателя, секретаря собрания, подсчет голосов.

1. Участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта в многоквартирном доме.
2. Проведение капитального ремонта общего имущества (*в скобках указывается ремонтируемый перечень работ*) многоквартирного дома.
3. Стоимость капитального ремонта общего имущества.
4. Долевое финансовое участие в проведении капитального ремонта, в размере _____ процентов от сметной стоимости капитального ремонта.
5. Выбор уполномоченного лица по решению вопросов, касающихся выполнения капитального ремонта, представление интересов собственников многоквартирного дома с третьими лицами.
6. Избрание ответственного лица (из числа собственников помещений) по контролю за проведением капитального ремонта.

Итоги голосования по процедурным вопросам (все присутствующие собственники с количеством голосов _____ кв.м. принимаются за _____ % участников общего собрания)

Председателем для ведения собрания предложена кандидатура: _____

Голосовали «ЗА» - _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: избрать председателем собрания _____

Секретарем собрания предложена кандидатура: _____

Голосовали: «ЗА»- _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: избрать секретарем _____

Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании.

Для проведения итогов голосования необходимо определить порядок подсчета голосов на общем собрании. Предложен вариант подсчета голосов: 1 квадратный метр общей площади равен 1 голосу.

Результат голосования

«ЗА» - _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Первый вопрос: Участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта в многоквартирном доме.

Голосовали: «ЗА»- _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: Принять участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирном доме.

Второй вопрос: Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (*в скобках указывается ремонтируемый перечень работ*).

Голосовали: «ЗА»- _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: Провести капитальный ремонт *перечислить ремонтируемый перечень работ*.

Третий вопрос: Стоимость капитального ремонта общего имущества.

Голосовали: «ЗА»- _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: Утвердить стоимость капитального ремонта в сумме _____ рублей в том числе:

Крыши - _____ рублей;

Утепление и ремонт фасада - _____ рублей;

Ремонт или замена лифтового оборудования - _____ рублей;

и т.д.

Четвертый вопрос: Долевое финансовое участие в проведении капитального ремонта, в размере _____ процентов от сметной стоимости капитального ремонта.

Голосовали: «ЗА»- _____ кв.м. «ПРОТИВ» - _____ кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - _____ кв.м.

Решено: Принять участие в долевом финансировании капитального ремонта с _____ процентным участием собственных средств (собственников помещений) от суммы капитального ремонта данных конструктивов.

Пятый вопрос: Выбор уполномоченного лица по решению вопросов, касающихся выполнения капитального ремонта кровли, представление интересов собственников многоквартирного дома с третьими лицами. Была предложена кандидатура – _____

Голосовали: «ЗА»- кв.м. «ПРОТИВ» - кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - кв.м.

Решено: Избрать _____ уполномоченным лицом по решению вопросов, касающихся выполнения капитального ремонта, представление интересов собственников многоквартирного дома с третьими лицами.

Шестой вопрос: Избрание ответственного лица (из числа собственников помещений) по контролю за проведением капитального ремонта. Была предложена кандидатура - _____

Голосовали: «ЗА»- кв.м. «ПРОТИВ» - кв.м. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - кв.м.

Решено: Избрать _____ ответственным лицом по контролю за проведением капитального ремонта.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Сводный перечень многоквартирных домов

№ п/п	Дата регистрации заявки	Наименование муниципального образования	Наименование населенного пункта	Адрес многоквартирного дома	Общая площадь многоквартирного дома	Общее количество баллов	Стоимость капитального ремонта			
							всего:	в том числе:		
								за счет средств областного бюджета	за счет средств местного бюджета	за счет средств ТСЖ, других кооперативов либо собственников помещений в МКД
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Глава администрации муниципального района или городского округа _____
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.