

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГАРИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 22.02.2024п.г.т. Гари |  |  |  № 138 |  |  |  |  |
| **Об утверждении Порядка организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа** |

 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», "Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023), Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; 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, Правил благоустройства территории Гаринского городского округа утвержденных решением Думы Гаринского городского округа от 23 августа 2018 года № 102/17, руководствуясь Уставом Гаринского городского округа,

# ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить «Порядок организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа» (Приложение 1).
2. Утвердить состав комиссии по обследованию объектов муниципального жилищного фонда и определению его технического состояния (Приложение 2).
3. Утвердить перечень работ, относящихся к текущему ремонту, выполняемых нанимателем (Приложение 3).
4. Утвердить перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда (Приложение 4).
5. Утвердить минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов (Приложение 5).

 6. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования) на официальном сайте Гаринского городского округа в сети «Интернет».

 7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя администрации Гаринского городского округа Т.В. Каргаеву.

Глава

Гаринского городского округа С.Е. Величко

Приложение №1
к постановлению администрации

Гаринского городского округа
от 22.02.2024 № 138

**Порядок организации и проведения текущего и капитального ремонта**

**объектов муниципального жилищного фонда**

 **Гаринского городского округа**

1. **Общие положения**
	1. Настоящий порядок организации и проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа (далее – Порядок) разработан в целях обеспечения единого подхода по отбору объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа для выполнения работ по капитальному ремонту на очередной финансовый год.

Муниципальный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности Гаринского городского округа, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

**Жилым помещением муниципального жилищного фонда** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: жилой дом, [часть](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208250/#dst100071) жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Текущий ремонт - включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ не превышает тридцати процентов от ремонтируемого имущества. Текущий ремонт проводится нанимателем.

Капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Капитальный ремонт проводится наймодателем – администрация Гаринского городского округа.

* 1. Настоящий Порядок распространяется на организацию и финансирование капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности Гаринского городского округа, предоставленного нанимателям по договорам социального найма жилого помещения, договорам найма служебного жилого помещения, договорам найма жилого помещения маневренного фонда, а также выявленные в ходе инвентаризации, как пустующие, либо освобождены по решению суда, для дальнейшего предоставления нанимателям по договорам (социального, служебного) найма и договорам найма жилого помещения маневренного фонда.
	2. Капитальный ремонт проводится в муниципальном жилищном фонде, техническое состояние которого не позволяет обеспечивать его эффективную эксплуатацию путем технического обслуживания и текущего ремонта. Конечным результатом капитального ремонта муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа является восстановление его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же улучшения эксплуатационных показателей.
	3. Текущий ремонт в жилых помещениях проводится с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.
	4. Минимальный нормативный период эффективной эксплуатации объектов жилищного фонда 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.(приложение №5)
	5. При чрезвычайных ситуациях, вопрос о проведении капитального ремонта в рамках аварийно-восстановительных работ конкретных объектов решается в оперативном порядке комиссией по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности на территории Гаринского городского округа.
	6. Организатором работ по ремонту объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа является МКУ «Городское хозяйство»
	7. Исполнителями работ по ремонту объектов муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа являются подрядные организации, выполняющие работы в соответствии с заключенными муниципальными контрактами и договорами.
	8. Оплата работ по капитальному ремонту объектов муниципального жилого фонда осуществляется за счет средств бюджета Гаринского городского округа в рамках муниципальной программы «Доступное и комфортное жилье-гражданам России в Гаринском городском округе», предусмотренных на очередной финансовый год и плановый период.

**2. Порядок формирования перечня объектов муниципального**

**жилищного фонда Гаринского городского округа**

**подлежащих капитальному ремонту**

* 1. Формирование перечня объектов, подлежащих капитальному ремонту (далее - Перечень) осуществляется на основании обследования муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа.

 2.2 Обследование объектов муниципального жилищного фонда, определение его технического состояния осуществляется комиссией с участием 1-го Заместителя Главы Администрации, специалиста отдела ЖКХ, транспорта, связи и энергетики администрации Гаринского городского округа, специалиста отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Гаринского городского округа, специалиста МКУ «Городское хозяйство», специалиста отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Гаринского городского округа, в необходимых случаях приглашаются специализированные организации (далее – Комиссия). Состав Комиссии приведен в **Приложении 2** к Постановлению администрации Гаринского городского округа.

Комиссия при проведении обследования выявляет перечень приоритетных работ, необходимых для выполнения капитального ремонта, согласно **Приложению 4** к Постановлению администрации Гаринского городского округа, формирует Перечень и составляет Протокол.

 2.3.При формировании Перечня в обязательном порядке учитываются акты технического осмотра зданий и сооружений произведенных СОГУП "Областной Центр недвижимости" БТИ Серовского района с указанием степени износа, предусматривающие требования по замене конкретных элементов и систем объектов. Учитывается минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов согласно **Приложения 5** кПостановлению администрации Гаринского городского округа.

 2.4. В Перечень включаются объекты, подлежащие ремонту, по приоритетности:

- на основании решений судов;

- на основании распоряжений администрации Гаринского городского округа;

- на основании предписаний надзорных органов;

- на основании заявлений нанимателей (в порядке очередности по дате поступления заявлений).

В Перечни включаются объекты, подлежащие капитальному ремонту, в соответствии с актами осмотра зданий, техническими заданиями, обеспеченные утвержденной сметной документацией.

2.5. Для формирования Перечней Комиссия на основании пояснительной записки специалиста 1 категории отдела архитектуры, градостроительства и землеустройства администрации Гаринского городского округа формирует предложения по включению объектов в Перечень, представляет их на согласование 1-му Заместителю Главы Гаринского городского округа и на утверждение Главе Гаринского городского округа.

* 1. На основании согласованных и утвержденных Перечней по капитальному ремонту муниципального жилищного фонда Гаринского городского округа, МКУ «Городское хозяйство» (далее-Учреждение) формирует пакет документов (сметные расчеты, технические задания, акты осмотра, дефектные ведомости) и предоставляет техническое задание и сметные расчеты на согласование 1-му Заместителю Главы администрации.
	2. Перед составлением технического задания и сметных расчетов МКУ «Городское хозяйство» предоставляет технические паспорта и ключи от входных дверей по акту приема-передачи исполнителю работ.
1. **Организация проведения капитального ремонта**
	1. Для организации проведения капитального ремонта Учреждение осуществляет подготовку исходно-разрешительных документов для разработки сметной документации и технического задания.
	2. Для определения видов, объемов, стоимости работ Учреждение осуществляет технический осмотр объектов, подлежащих ремонту.
	3. По результатам технического осмотра объектов муниципального жилищного фонда Учреждение составляет акты общего осмотра объектов, технические задания.
	4. На основании утвержденных актов осмотра объектов и технических заданий Учреждение осуществляет подготовку сметной документации на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту.
	5. Учреждение:

- готовит заявки на размещение муниципальных заказов на выполнение работ по капитальному ремонту;

- заключает муниципальные контракты на производство работ, оказание услуг для проведения капитального ремонта объектов;

- проверяет объемы и качество выполненных работ, оказанных услуг;

- осуществляет контроль, за качеством и сроками выполнения работ капитальному ремонту.

* 1. Подписание актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, справок о стоимости выполненных работ (услуг) и затрат по форме КС-3 осуществляется Учреждением.
	2. Учреждение в обязательном порядке включает в муниципальные контракты, следующие условия:

- выполнение контроля, подписание актов о приемке выполненных работ по форме КС-2 и иной исполнительной документации осуществляет Учреждение;

- установление гарантий качества, в том числе гарантийных сроков эксплуатации элементов строительных конструкций, инженерных систем, прошедших ремонт или замену.

При этом гарантийный срок эксплуатации объекта после ремонта не может быть менее 36 месяцев - для капитального ремонта.

* 1. Ответственность за качество и сроки исполнения работ по капитальному ремонту в соответствии с условиями муниципального контракта или договора несет подрядчик в соответствии с действующим законодательством.
	2. При проведении капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда, если такой ремонт не может быть проведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в то жилое помещение маневренного фонда наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.
	3. После проведения капитального ремонта, и приемки таких работ Учреждением, Комиссия производит приемку выполненных работ и проверяет качество выполненного ремонта.
1. **Размещение муниципального контракта на выполнение**

**работ по капитальному ремонту**

* 1. Размещение муниципального заказа на выполнение работ по капитальному ремонту объектов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.
1. **Ответственность и контроль**
	1. Учреждение осуществляет общий контроль и несет ответственность:

- за организацию капитального ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- за целевым и эффективным использованием денежных средств;

- за своевременным составлением сметных расчетов по жилым помещениям, подлежащим капитальному ремонту;

- за осуществление контроля, за качеством и сроками выполнения работ по капитальному ремонту, а также за приемку скрытых работ.

Приложение 2

к постановлению администрации

Гаринского городского округа

от 22.02.2024 № 138

**Состав**

**комиссии по обследованию объектов муниципального жилищного фонда**

**и определению его технического состояния**

|  |
| --- |
| **Председатель комиссии:**Первый заместитель главы администрации Гаринского городского округа**Каргаева Татьяна Валентиновна** |
| **Секретарь комиссии:**Специалист 1 категории отдела по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации Гаринского городского округа **Сарафинович Татьяна Викторовна** |
| **Члены комиссии:** |
| Директор МКУ «Городское хозяйство»**Гагарин Николай Константинович**Главный специалист отдела по управлению жилищным имуществом администрации Гаринского городского округа**Крутикова Наталья Владимировна** |
| Ведущий специалист отдела ЖКХ, транспорта и связи администрации Гаринского городского округа**Мальгин Виктор Анатольевич**Специалист по учету жилого фонда МКУ «Городское хозяйство»**Манзыркова Татьяна Александровна** |
| Ведущий специалист отдела организационно-правовой и кадровой работы администрации Гаринского городского округа;**Безденежных Наталья Владимировна** |
| Представитель специализированных организации (по согласованию) Начальник отдела СОГУП "Областной Центр недвижимости"БТИ Серовского района**Литвинова Светлана Леонидовна** |

 Приложение 3

к постановлению администрации

 Гаринского городского округа

от 22.02.2024 № 138

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ,**

 **ВЫПОЛНЯЕМЫХ НАНИМАТЕЛЯМИ**

1. Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир.
2. Оклейка стен и потолков обоями.
3. Окраска оконных переплетов, внешней и внутренней сторон, окраска полов в жилых и подсобных помещениях, циклевка паркетных полов.
4. Окраска труб водопровода и канализации.
5. Замена оконных и дверных приборов, вставка стекол. Замена или установка сантехнического оборудования (дополнительных кранов, смесителей, сифонов, подводка-шланги к кранам), замена дверных полотен встроенных шкафов и отделка помещений с целью благоустройства квартиры.
6. Ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру, смена электроприборов и т.п.
7. Работы по улучшению отделки квартир.
8. Ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными листами в помещениях жилых квартир.
9. Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений, согласно утвержденным в установленном порядке проектам с целью повышения уровня благоустройства по заказам нанимателей помещений.
10. Замена и ремонт покрытий полов.

11. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или стульев под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.

12. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.

13.Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

 14. Устранение сырости, продуваемости.

15. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов.

16. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

17. Замена приборов учета.

Приложение 4

к постановлению администрации

 Гаринского городского округа

от 22.02.2024 № 138

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

 1. Обследование объектов муниципального жилищного фонда и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

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

 3. Модернизация объектов муниципального жилищного фонда при их капитальном ремонте (перепланировка) перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение.

 4. Смена деревянных стульев или замена их на каменные или бетонные столбы.

 5. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).

 6. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20% общей поверхности стен).

 7. Смена или ремонт обшивки и отепления деревянных цоколей.

 8. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

  9. Смена ветхих деревянных ферм покрытия.

 10. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

  11. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков.

  12. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.

  13. Полная перекладка всех типов отопительных печей, дымовых труб и их оснований.

 Приложение 5

к постановлению администрации

Гаринского городского округа

от 22.02.2024 № 138

**МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

**ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения** | **Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет** |
| **Фундаменты** |  |
| Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе | **50** |
| То же на известковом растворе и кирпичные | **50** |
| Ленточные бетонные и железобетонные | **60** |
| Бутовые и бетонные столбы | **40** |
| Свайные | **60** |
| Деревянные стулья | **15** |
| **Стены** |  |
| Деревянные рубленые и брусчатые | **30** |
| Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные | **30** |
| **Перекрытия** |  |
| Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные | **60** |
| По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные | **20** |
| Деревянные по металлическим балкам | **80** |
| Утепляющие слои чердачных перекрытий из: |  |
| пенобетона | **25** |
| пеностекла | **40** |
| цементного фибролита | **15** |
| керамзита или шлака | **40** |
| минеральной ваты | **15** |
| минераловатных плит | **15** |
| **Полы** |  |
| Из керамической плитки по бетонному основанию | **60** |
| Дощатые шпунтованные по: |  |
| перекрытиям | **30** |
| грунту | **20** |
| Паркетные: |  |
| березовые, осиновые на рейках (на мастике) | **30 (20)** |
| Асфальтовые | **8** |
| Из линолеума безосновного | **10** |
| С тканевой или теплозвукоизолирующей основой | **20** |
| Из поливинилхлоридных плиток | **10** |
| **Крыши и кровли** |  |
| Стропила и обрешетка: |  |
| из сборных железобетонных элементов | **80** |
| деревянные | **50** |
| Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых): |  |
| из пенобетона или пеностекла | **40 (30)** |
| из керамзита или шлака | **40 (30)** |
| из минеральной ваты | **15 (10)** |
| из минераловатных плит | **20 (15)** |
| **Покрытия крыш (кровля)** |  |
| Из оцинкованной стали | **15** |
| Из черной стали | **10** |
| Из рулонных материалов (в 3 - 4 слоя) | **10** |
| Из керамической черепицы | **60** |
| Из андулина | **15** |
| Безрулонные мастичные по стеклоткани | **10** |
| Из асбестоцементных листов и волнистого шифера | **30** |
| **Перегородки** |  |
| Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные | **75** |
| Гипсовые, гипсоволокнистые | **60** |
| Из сухой штукатурки по деревянному каркасу | **30** |
| **Двери и окна** |  |
| Оконные и балконные заполнения: |  |
| деревянные переплеты | **40** |
| Пластиковые  | **20** |
| Дверные заполнения: |  |
| внутриквартирные | **50** |
| входные в квартиру | **40** |
| **Отопительные печи и кухонные очаги** |  |
| Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе: |  |
| дровяном | **20** |
| Отопительные печи на топливе: |  |
| дровяном | **30** |
| **Внутренняя отделка** |  |
| Штукатурка: |  |
| по деревянным стенам и перегородкам | **40** |
| Облицовка: |  |
| керамическими плитками | **40** |
| сухой штукатуркой | **30** |
| Окраска в помещениях составами: |  |
| водными | **4** |
| полуводными (эмульсионными) | **5** |
| Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.): |  |
| стен, потолков, столярных изделий | **8** |
| полов | **5** |
| Оклейка стен обоями: |  |
| обыкновенными | **4** |
| улучшенного качества | **5** |
| **Электрооборудование** |  |
| Вводно-распределительные устройства | **20** |
| Внутриквартирные сети при проводке: |  |
| скрытой | **40** |
| открытой | **25** |
| Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.) | **10** |