АДМИНИСТРАЦИЯ ХРЕБТОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

БОГУЧАНСКОГО РАЙОНА

КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.04.2020г п. Хребтовый № 16 -п

**Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта и содержания муниципального жилищного фонда на территории Хребтовского сельсовета Богучанского района Красноярского края**

В соответствии со статьёй 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", руководствуясь Уставом Хребтовского сельсовета,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить **Порядка проведения капитального ремонта и содержания муниципального жилищного фонда на территории Хребтовского сельсовета Богучанского района Красноярского края** согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Настоящее постановление опубликовать в периодическом издании «Вестник депутатов» и разместить на официальном сайте администрации сельсовета.

Глава Хребтовского сельсовета О.А.Черных

Приложение

к постановлению №16-п

от 29.04.2020 г.

ПОРЯДОК

ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО

ФОНДА НА ТЕРРИТОРИИ ХРЕБТОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок проведения капитального ремонта и содержание муниципального жилищного фонда на территории Хребтовского сельсовета (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".

Глава 2.1. Проведение капитального ремонта муниципального жилищного фонда на территории Хребтовского сельсовета.

2.1.1. Под капитальным ремонтом понимается ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

2.1.2. 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).  
 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.  
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.   
 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.).

2.1.3. Порядок разработан в целях обеспечения единого подхода к установлению очередности и сроков проведения капитального ремонта муниципального жилищного фонда на территории администрации Хребтовского сельсовета

2.1.4. Действие настоящего порядка распространяется исключительно на капитальный ремонт жилых помещений, относящихся к муниципальной собственности администрации Хребтовского сельсовета, в том числе:

- квартиры в многоквартирных домах;

- жилые дома (индивидуальные, одноквартирные).

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

2.1.6. 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.).

2.1.7. Финансирование капитального ремонта жилых помещений осуществляется за счет средств бюджета администрации Хребтовского сельсовета в пределах, предусмотренных на данные цели ассигнований в соответствующем финансовом году.

Глава 2.2. Порядок включения жилых помещений в очередность

капитального ремонта муниципального жилищного фонда

2.2.1. Для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда администрации Хребтовского сельсовета в очередность капитального ремонта, наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда (далее - заявители), предоставляет в администрацию Хребтовского сельсовета следующие документы:

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

На основании поступившего заявления от нанимателя жилищная комиссия осматривает квартиру и составляет акт осмотра.

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

2.2.3. Должностным лицом, ответственным за ведение очередности капитального ремонта муниципального жилищного фонда, является специалист администрации Хребтовского сельсовета (далее - ответственный специалист).

2.2.4. В случае предоставления заявителем документов, указанных в п. 2.1 настоящего порядка, ответственный специалист вносит соответствующие характеристики (адрес, год постройки, общая площадь, дата постановки на очередь) жилого помещения в очередность капитального ремонта, которая ведется в бумажном и электронном виде в администрации Хребтовского сельсовета, и присваивает соответствующий порядковый номер, о чем в 10-дневный срок письменно уведомляется заявитель. Датой постановки на очередь является дата регистрации письменного заявления и документов, указанных в п. 2.1 порядка, в администрации Хребтовского сельсовета.

2.2.5. Проведение капитального ремонта жилых помещений производится в порядке очередности, определенной п. 2.4 настоящего порядка, исходя из даты постановки на очередь.

2.2.6. Включение жилых помещений в очередность капитального ремонта до утверждения настоящего порядка осуществляется на основании соответствующих заявлений граждан по дате их поступления.

2.2.7. В график капитального ремонта муниципального жилья в течение финансового года могут вноситься изменения.

Глава 2.3. Порядок планирования и расходования средств, поступивших от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления.

2.3.1 Доходы администрации Хребтовского сельсовета, полученные от сдачи в аренду имущества находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, в полном объеме учитываются в смете доходов и расходов Хребтовского сельсовета и отражаются в доходах местного бюджета от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления на текущий финансовый год.

2.3.2 в течение финансового года смета доходов и расходов может уточняться в порядке, установленным Бюджетным кодексом Российской Федерации.

2.3.3 Оплата за пользование жилым помещением производится наличными денежными средствами в отделении сбербанка и отделениях «Почта России» с применением специальных бланков ПД-4.

2.3.4 Отделение сбербанка и почты обязано выдавать лицу, оплатившему услуги, документ, подтверждающий оплату (корешок квитанции ПД-4).

2.3.5 Наличные денежные средства, поступающие от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, должны перечисляться на открытый единый счет Управления Федерального Казначейства.

2.3.6 Управление Федерального Казначейства зачисляет доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления на единый счет администрации Ангарского сельсовета.

2.3.7 Расходы, осуществляемые за счет средств, полученных от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления определяются сельским Советом депутатов.

2.3.8 Расходы, осуществляемые за счет средств, полученных от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, должны учитываться в разрезе кодов бюджетной классификации.

2.3.9 Средства, полученные от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления администрацией направляются на финансирование статей расходов, связанных с предоставлением этих услуг:

- комплексный капитальный ремонт муниципального жилья;

- выборочный капитальный ремонт муниципального жилья;

- приобретение строительных материалов на ремонт муниципального жилья и выдача их нанимателям для ремонта муниципальных квартир силами квартиросъемщика, по окончании работ нанимателем, администрация Хребтовского сельсовета составляет акт выполненных работ, подписанный нанимателем и комиссией;

2.3.10. Оплата за работы по капитальному ремонту жилых помещений осуществляется на основании заключенного контракта в соответствии с требованиями Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013г.

2.3.11. Жилые помещения, в отношении которых выполнены работы по капитальному ремонту, исключаются из очередности на основании актов выполненных работ.

Глава 3. Содержание муниципального жилищного фонда на территории администрации Хребтовского сельсовета.

3.1. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы жилого помещения с использованием материальных и финансовых ресурсов в необходимых объемах.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт жилого помещения включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем жилого помещения для поддержания эксплуатационных показателей.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Рекомендуемый перечень работ по содержанию жилых домов, выполняемых нанимателями, приведен в [приложении № 3.](http://angarsky.adm24.ru/index.php/normativnye-pravovye-akty/postanovleniya-administratsii/884-postanovlenie-ob-utverzhdenii-poryadka-provedeniya-kapitalnogo-remonta-i-soderzhaniya-munitsipalnogo-zhilishchnogo-fonda-ot-03-07-2019-74-p#sub_1400)

Приложение № 1

к Порядку, утвержденного постановлением

№ 16-п от 29.04.2020г

# ****Перечень работ, производимых при капитальном ремонте муниципального жилищного фонда на территории Хребтовского сельсовета****

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, утвержденного постановлением

№ 16-п от 29.04.2020г

# ****Перечень работ, относящихся к текущему ремонту в муниципальных квартирах, на территории Хребтовского сельсовета****

# ****1. Фундаменты****

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков 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, утвержденного постановлением

№ 16 -п от 29.04.2020 г.

# ****Перечень работ по содержанию муниципальных квартир нанимателями на территории Хребтовского сельсовета****

# ****А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов****

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электро- лампочек, смена перегоревших электро- лампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

10. Проверка заземления оболочки электро- кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

# ****Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период****

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

# ****В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период****

1. Утепление оконных и балконных проемов.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3. Утепление входных дверей в квартиры.

4. Утепление чердачных перекрытий.

5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

7. Мелкий ремонт печей и кухонных очагов.

8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

9. Консервация поливочных систем.

10. Ремонт и укрепление входных дверей.

# ****Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров****

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Проверка наличия тяги в дымоходах.

3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

4. Смена прокладок в водопроводных кранах.

5. Уплотнение сгонов.

6. Прочистка внутренней канализации.

7. Прочистка сифонов.

8. Регулировка смывного бачка.

9. Притирка пробочного крана в смесителе.

10. Регулировка и ремонт трехходового крана.

11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.

12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

13. Укрепление трубопроводов.

14. Мелкий ремонт изоляции.

15. Проветривание колодцев.

16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

# ****Д. Прочие работы****

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

6. Удаление с крыш снега и наледей.

7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

8. Уборка и очистка придомовой территории.

9. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.

10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

11. Удаление мусора из помещения и его вывозка.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями жилых помещений.