

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**АРСЕНЬЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 11 октября 2024 г. |  | г. Арсеньев | № | 647-па |

**Об утверждении Положения о порядке проведения капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа, состава и Положения о комиссии по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта**

В целях обеспечения сохранности и надлежащего состояния жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа, в соответствии co статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 209 и 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 86 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», руководствуясь Уставом Арсеньевского городского округа, администрация Арсеньевского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке проведения капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа.

2. Создать комиссию по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта.

3. Утвердить прилагаемые:

- Положение о комиссии по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта;

- Состав комиссии по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта (по должностям).

4. Организационному управлению администрации Арсеньевского городского округа обеспечить официальное обнародование и размещение на официальном сайте администрации Арсеньевского городского округа настоящего постановления.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального обнародования.

Глава городского округа В.С. Пивень

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Арсеньевского городского округа

от «11» октября 2024 года № 647-па

**Положение о порядке проведении капитального или текущего ремонта**

**жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории**

**Арсеньевского городского округа**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке проведения капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским, Жилищным, Бюджетным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами в области гражданских и жилищных правоотношений.

1.2. Настоящие Положение распространяется исключительно на организацию и финансирование капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенных в многоквартирных и отдельно стоящих жилых домах, домах блокированной застройки Арсеньевского городского округа (далее – муниципальные жилые помещения), собственником которых является Арсеньевский городского округ, устанавливает единый порядок проведения работ по ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1.3. Администрация Арсеньевского городского округа в лице Управления жизнеобеспечения (далее – уполномоченный орган) осуществляет организацию, контроль, приемку и оплату выполненных работ по капитальному или текущему ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1.4. Жилое помещение муниципального жилищного фонда – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.5. К капитальному ремонту относится устранение неисправностей изношенных элементов, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели зданий (помещений).

1.6. Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

Комплексный капитальный ремонт – ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизация; включает работы, охватывающие весь объект в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

Выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов или инженерного оборудования.

1.7. К текущему ремонту относится: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с проемов, оснований пола, линолеума, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения).

1.8. Текущий ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в жилых помещениях, подлежащих предоставлению гражданам в соответствии с жилищным законодательством, а также по следующим обстоятельствам – смерть или тяжелая болезнь одиноко проживающего нанимателя; пожар или затопление, произошедшие не по вине нанимателя; одиноко проживающим участника и инвалидам Великой Отечественной войны из числа лиц, указанных в статье 4 пункте 1, статье 2 пункте 1 Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах».

1.9. Для обследования жилого помещения муниципального жилищного фонда с целью решения вопроса о необходимости проведения капитального или текущего ремонта, определения его соответствия санитарным и техническим правилам и нормам, иными требованиям законодательства, определения перечня работ по ремонту создается комиссия в соответствии с Положением о комиссии по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта, утвержденным постановлением администрации Арсеньевского городского округа (далее – Комиссия).

**2. Порядок включения объектов муниципального жилищного фонда в план капитального или текущего ремонта**

2.1. Планирование капитального или текущего ремонта объектов муниципального жилищного фонда осуществляется путем составления адресного списка объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту (далее – адресный список), утверждаемого Главой Арсеньевского городского округа.

2.2. В целях формирования адресного списка, уполномоченный орган осуществляет:

- сбор данных, по результатам: текущего контроля ремонта за техническим состоянием объектов муниципального жилищного фонда, решений судов;

- прием заявлений от нанимателей.

Уполномоченный орган направляет собранные данные (сведения) на рассмотрение Комиссии.

Комиссия рассматривает в срок не позднее 10 календарных дней со дня поступления представленных документов, организует плановые и внеплановые комиссионные обследования жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту. С составлением актов осмотра, в который указываются виды капитального ремонта (комплексный, выборочный) или текущий ремонт, а также перечень работ.

2.3. По результатам комиссионного обследования объектов муниципального жилищного фонда Комиссия принимает решение о включении данных объектов муниципального жилищного фонда, подлежащего капитальному или текущему ремонту, либо мотивированный отказ от включения объекта муниципального жилищного фонда в адресный список в срок не позднее 3 дней с даты составления акта осмотра.

**3. Организация ремонта**

3.1. Необходимость проведения капитального или текущего ремонта муниципального жилого помещения определяется Комиссией после рассмотрения представленных документов, а также плановых и внеплановых комиссионных обследований муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту, которое отражается в акте обследования.

На основании результатов комиссионного обследования объекта муниципального жилищного фонда Комиссией на месте составляется акт осмотра жилого помещения в произвольной форме, в котором указываются:

- дата и место составления;

- лица, осуществляющие осмотр, с указанием должностей;

- описание технического и санитарного состояния жилого помещения;

- заключение о необходимости, либо об отсутствии необходимости проведения ремонтных работ;

- виды и объемы ремонтных работ.

3.2. Уполномоченный орган готовит (заказывает) необходимую проектно-сметную документацию в течении 14 календарных дней с момента принятия решения Комиссии о включении данных объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту.

3.3. Стоимость выполнения работ по капитальному или текущему ремонту муниципального жилищного фонда определяется на основании сметных расчетов (смет), составленных в текущих ценах, действующих на момент расчета.

3.4. Работы по капитальному или текущему ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляются путем размещения муниципального заказа в порядке, установленным Федеральным Законом № 44-ФЗ от 05.04.2013 г. «О Контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

3.5. Выполнение капитального или текущего ремонта муниципального жилищного фонда выполняется за счет средств от использования имущества (найм жилья), находящегося в муниципальной собственности.

Финансовое обеспечение работ по капитальному или текущему ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда, проводимого в связи с устранением последствий чрезвычайной ситуации, осуществляется в пределах средств, предусмотренных в бюджете Арсеньевского городского округа.

3.6. При чрезвычайных ситуациях вопрос о проведении капитального или текущего ремонта в рамках аварийно-восстановительных работ конкретных объектов решается, на основании постановления администрации Арсеньевского городского округа.

3.7. Проектная документация или техническая документация, заказываемая (подготавливаемая) уполномоченным органом, является основанием для определения стоимости выполнения работ по капитальному или текущему ремонту муниципальных жилых помещений и проведения в установленном порядке торгов (котировок) с целью заключения муниципального контракта.

Стоимость ремонтных работ определяется в каждом конкретном случае.

3.8. Капитальный или текущий ремонт муниципальных жилых помещений осуществляется в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, доведенными уполномоченному органу на обеспечение указанных расходных обязательств в порядке очередности на основании адресного списка.

3.9. Адресный список формируется на основании подпункта 4.4. положения о Комиссии, утвержденного постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

3.10. Объекты муниципального жилищного фонда, подлежащие капитальному или текущему ремонту, включается в адресный список в приоритетном порядке с учетом следующих данных:

1-я очередь – выполнение работ во исполнение решения суда, в соответствии со сроками, установленными решением суда; по предписанию государственной жилищной инспекции;

2-я очередь – выполнение работ по решению межведомственной комиссии для оценки и признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, в соответствии со сроками, установленным решением;

3-я очередь – выполнение работ по результатам комиссионного обследования жилого помещения муниципального жилищного фонда и заявлению нанимателей в соответствии следующим критерием:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование критерия | Значение критерия |
| 1.1. | Дата ввода объекта в эксплуатацию | Наиболее ранний год ввода в эксплуатацию |
| 1.2. | Степень износа объекта | Наибольший процент износа |
| 1.3. | Дата проведения последнего капитального ремонта | Отсутствие проводимого капитального ремонта или наиболее ранний год проведения капитального ремонта |

3.11. В адресный список не включаются объекты муниципального жилищного фонда, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также жилые помещения в отношении которых не проведена процедура обследования Комиссией и (или) жилое помещение согласно заключению Комиссии не нуждается в капитальном или текущем ремонте (соответствует предъявляемым требованиям).

3.12. Если в отношении объекта муниципального жилищного фонда, подлежащего капитальному или текущему ремонту, и включенному в адресный список не был проведен капитальный ремонт в текущем финансовом году, то указанный объект включается в адресный список следующего года на общих основаниях в соответствии с настоящим порядком.

**4. Функции заказчика в осуществлении контроля за ремонтом жилых помещений муниципального жилищного фонда**

4.1. Уполномоченный орган осуществляет функции заказчика.

4.2. Уполномоченный орган при проведении капитального или текущего ремонта осуществляет следующие функции:

1) контроль за качеством ремонта в соответствии с требованиями технического регламента (строительных норм и правил, технических условий);

2) контроль за соблюдением условий контракта в том числе:

- за выполнением строительно-монтажных работ в сроки, предусмотренные контрактом;

- за качеством применяемого оборудования;

- за качеством применяемого материала;

- за своевременным устранением недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ;

- за соответствием расценок сметам при оформлении актов выполненных работ;

- контролирует предоставление исполнительной документации.

3) осуществляет приемку работ в том числе: приемку скрытых работ, приемку и определение объемов выполненных работ с оформлением актов по формам установленного законодательством образца.

**5. Условия и порядок финансирования**

5.1. Проведение капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных уполномоченному органу на текущий финансовый год на проведение капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа.

**6. Ответственность и контроль**

Уполномоченный орган осуществляет контроль и несет ответственность:

- за организацию капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда – за целевым и эффективным использованием бюджетных средств;

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Арсеньевского городского округа

от «11» октября 2024 года № 647-па

**Положение о комиссии по обследованию муниципальных жилых**

**помещений для определения необходимости в проведении**

**капитального или текущего ремонта**

**1. Общие положения**

1.1. Комиссия по обследованию муниципальных жилых помещений для определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта (далее – Комиссия) создается в целях определения необходимости в проведении капитального или текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенных в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домах Арсеньевского городского округа, собственниками которых является Арсеньевский городского округ.

1.2. Состав Комиссии утверждается постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

1.3. Положение разработано в целях:

- обеспечение сохранности муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа;

- выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых помещений, их конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования и/или приборов);

- определения порядка очередности включения объектов муниципального жилищного фонда в план проведения капитального или текущего ремонта.

**2. Основные задачи и функции Комиссии**

2.1. Основной задачей Комиссии является принятие коллегиальных решений по определению необходимости в проведении капитального или текущего ремонта муниципальных жилых помещений.

2.2. К основным функциям Комиссии относятся:

- проведение визуального осмотра жилого помещения на предмет необходимости проведения капитального или текущего ремонта жилого помещения;

- определение неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- уточнение объемов работ по текущему ремонту жилого помещения;

- определение порядка очередности включения в адресный список объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту.

**3. Порядок деятельности Комиссии**

3.1. Комиссия состоит из председателя, заместителя председателя, секретаря и членов комиссии.

3.2. Руководит Комиссией председатель, который:

1) определяет место и время проведения заседаний Комиссии и утверждает повестку заседаний;

2) дает поручения секретарю и членам Комиссии;

3) утверждает график обследований, подписывает протоколы, а также акты визуального осмотра жилых помещений.

3.3. Заместитель председателя Комиссии:

1) исполняет обязанности председателя Комиссии в его отсутствие;

2) выполняет иные поручения председателя Комиссии, отнесенные к деятельности Комиссии.

3.4. Секретарь комиссии:

1) формирует повестку заседаний Комиссии, организует подготовку материалов к заседаниям;

2) информирует членов Комиссии о месте и времени проведения очередного заседания;

3) оформляет протокол заседания Комиссии, а также график обследований муниципальных жилых помещений, расположенных на территории Арсеньевского городского округа;

4) готовит документы для рассмотрения на заседаниях Комиссии, при недостаточности информации направляет соответствующие запросы и письма;

5) уведомляет заинтересованных лиц о результатах рассмотрения вопросов на Комиссии и принятых Комиссией решениях письменно, лично (в том числе с использованием телефонной связи).

3.5. Комиссия осуществляет визуальные обследования объектов муниципального жилищного фонда согласно утвержденному графику. Итоги обследования оформляются актом визуального осмотра жилого помещения.

При принятии Комиссией решения о необходимости проведения капитального или текущего ремонта акт визуального осмотра жилого помещения должен содержать указание на необходимость проведения данного ремонта.

Акт визуального осмотра жилого помещения подписывается всеми членами комиссии, оформляется в 2-х экземплярах.

3.6. Решения, принятые на заседании Комиссии, оформляются в форме протокола, в котором указываются рассмотренные вопросы, их краткое изложение и принятые по ним решения. Протокол составляется секретарем не позднее пяти рабочих дней после проведения заседания Комиссии.

3.7. Заседания Комиссии принимается открытым голосованием простым большинством голосов членов Комиссии, принимающих участие в заседании. При равенстве голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

3.8. Мнение членов Комиссии, несогласных с принятым решением, включается в текст протокола заседания или оформляется отдельным документом, который составляется в произвольной форме и прилагается к протоколу.

3.9. Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании присутствует не менее половины ее членов. В период временного отсутствия одного из членов Комиссии участие в заседании Комиссии принимает сотрудник, исполняющий его обязанности по должности либо при отсутствии исполняющий обязанности иной сотрудник по согласованию с председателем Комиссии.

3.10. Протокол заседания Комиссии ведет секретарь Комиссии. При отсутствии секретаря протокол ведет член Комиссии по указанию председателя Комиссии.

3.11. Протокол заседания Комиссии подписывается председателем, заместителем председателя, секретарем и членами Комиссии, присутствующими на заседании.

**4. Порядок работы Комиссии**

4.1. Комиссия рассматривает представленные документы, организует обследование жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту.

Основной формой работы Комиссии является выездное комиссионное визуальное обследование жилых помещений.

4.2. Основанием для визуального осмотра жилых помещений являются поступившие на рассмотрения Комиссии данные, по результатам: текущего контроля за техническим состоянием объектов муниципального жилищного фонда, решений судов, решений межведомственной комиссии, письменное заявление от нанимателей муниципального жилищного фонда (при условии своевременного и в полном объеме внесения в установленном порядке платы за жилое помещение и коммунальные услуги) в Комиссию.

В заявлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация:

- фамилия, имя, отчество (при наличии) заявителя;

- адрес (местонахождение) жилого помещения;

- вид (перечень) необходимых ремонтных работ;

- пояснение (обоснование) о необходимости проведения данных ремонтных работ и их срочности (либо аварийности) с предоставлением подтверждающих документов (при наличии);

- фото места проведения ремонта в жилом помещении (при наличии).

Заявление на осмотр жилого помещения оформляется на имя Главы Арсеньевского городского округа, срок рассмотрения заявления 30 календарных дней со дня его регистрации.

4.3. Заявитель либо его представитель вправе присутствовать при осмотре жилого помещения лично. О дате осмотра жилого помещения секретарь Комиссии сообщает заявителю за 2 дня до назначенной даты.

4.4. По результатам работы, Комиссия правомочна принимать одно из следующих решений:

- объект нуждается только в текущем ремонте;

- объект находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в проведении капитального ремонта;

- о нецелесообразности проведения капитального или текущего ремонта с обоснованием;

- объект находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в межведомственном обследовании на предмет признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4.5. Протокол с принятым Комиссией решениями, является основанием для включения в адресный список объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту.

По результатам обследования за состоянием объектов муниципального жилищного фонда, Комиссией принимается решение о включении объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному или текущему ремонту, либо мотивированный отказ от включения объекта в адресный список.

По результатам рассмотрения заявления заявителю направляется ответ в письменной форме по почте либо вручается лично под роспись.

Протокол заседания Комиссии может быть обжалован заинтересованными лицами в судебном порядке.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации

Арсеньевского городского округа

от «11» октября 2024 года № 647-па

**Состав комиссии по обследованию жилого помещения муниципального жилищного фонда на территории Арсеньевского городского округа**

**(по должностям)**

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель комиссии | - Глава Арсеньевского городского округа; |
|  |  |
| Заместитель председателя комиссии | **-** первый заместитель главы администрации Арсеньевского городского округа; |
| Секретарь комиссии | - главный специалист отдела жилищного хозяйства управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа; |
| Члены комиссии: |  |
|  | -начальник управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа; |
|  | -начальник управления имущественных отношений администрации Арсеньевского городского округа; |
|  | - начальник отдела по учёту и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа; |
|  | -начальник отдела жилищного хозяйства управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа; |
|  | -начальник отдела учёта и распоряжения муниципальным имуществом управления имущественных отношений администрации Арсеньевского городского округа. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_