

Представительный орган муниципального образования «Город Глазов» - Городская Дума муниципального образования «Город Глазов» (Глазовская городская Дума)



«Глаз кар» муниципал кылдытэтлэн кар Думаез – «Глаз кар» муниципал кылдытэтлэн быръем езсез (Глаз кар Дума)

РЕШЕНИЕ
Глазовской городской Думы
четвертый созыв

№ 461

28 ноября 2007 года

Об утверждении городской адресной Программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова на 2008-2011 годы»

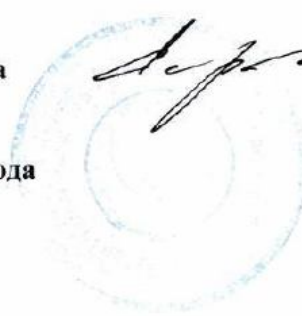
Руководствуясь Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству», Уставом муниципального образования «Город Глазов»,

Глазовская городская Дума решает:

Принять прилагаемый проект городской адресной Программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова на 2008-2011 годы» за основу и направить его на доработку в постоянную комиссию Глазовской городской Думы по промышленности, предпринимательству и охране окружающей среды.

Глава города Глазова

город Глазов
«29» ноября 2007 года



В.Ю. Перешин

Городская адресная программа «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова на 2008 – 2011 годы»

Раздел I. Паспорт программы

Наименование Программы	Городская адресная программа «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова на 2008 – 2011 годы» (далее – Программа)
Основание для разработки Программы	Федеральный закон от 21.07.2007 года №185-ФЗ «О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства»
Заказчик	Администрации города Глазова
Разработчик Программы	Управление ЖКХ Администрации города Глазова
Исполнители и соисполнители	Управление ЖКХ Администрации города Глазова. Управляющие организации по управлению многоквартирными домами. Товарищества собственников жилья. Подрядные организации по выполнению ремонтно-строительных работ.
Цели Программы	<ul style="list-style-type: none"> • создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; • повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства; • развитие общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства; • создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова
Задачи Программы	<ul style="list-style-type: none"> • создание условий для выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способов управления данными домами; • создание условий для формирования конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами, их содержания и ремонта;

	<ul style="list-style-type: none"> • создание условий для развития системы общественного самоуправления в жилищной сфере на территории города Глазова, включая информационно-консультационное обеспечение и финансовую поддержку некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами; • реализация механизма софинансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, проводимому с привлечением средств собственников помещений в многоквартирном доме
Сроки реализации Программы	2008 – 2011 годы
Перечень основных направлений Программы	<ul style="list-style-type: none"> • меры республиканской и муниципальной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов; • развитие общественного самоуправления в жилищной сфере на территории города Глазова
Участники Программы	управляющие организации, обслуживающие организации; товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы, собственники помещений в многоквартирных домах
Объемы и источники финансирования Программы	<ul style="list-style-type: none"> • в 2008 году – 170 100 тыс. рублей; • в 2009 году – 210 120 тыс. рублей; • в 2010 году – 290 140 тыс. рублей; • в 2011 году – 312 150 тыс. рублей. <p>Источники финансирования Программы – бюджет Российской Федерации, бюджет Удмуртской Республики, бюджет города Глазова, средства населения.</p> <p>Объемы финансирования Программы носят прогнозный характер и подлежат ежегодной корректировке с учетом возможностей бюджетов всех уровней.</p>
Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	<ul style="list-style-type: none"> • передача многоквартирных домов в управление собственникам помещений; • ежегодное увеличение объемов проведенного капитального ремонта многоквартирных домов; • обучение не менее 300 человек основам управления многоквартирными домами

<p>Управление Программой и система организации контроля за ее реализацией</p>	<p>На уровне Муниципального образования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТСЖ, ЖСК, иные специализированные потребительские кооперативы; - собственники помещений в многоквартирных домах; - управление ЖКХ Администрации города; - заместитель Главы Администрации города курирующий ЖКХ . <p>На уровне Правительства Удмуртской Республики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Министерство строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики. <p>На уровне Российской Федерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее-Фонд); - Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Рострой).
<p>Отчетность о реализации Программы</p>	<p>ТСЖ, ЖСК или иные специализированные потребительских кооперативы либо выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации, которые осуществляют управление многоквартирными домами, капитальный ремонт которых проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в порядке и в сроки, не реже 1 раза в квартал, обязаны направлять в Администрацию города информацию о проведении капитального ремонта утвержденных домов.</p> <p>Управление ЖКХ Администрации города Глазова при предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда, средств бюджета Удмуртской Республики на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в порядке и в сроки, которые установлены нормативными правовыми актами Удмуртской Республики, обязаны направлять в Правительство Удмуртской Республики отчеты о ходе реализации Программы и выполнения предусмотренных ст. 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.</p>

Раздел 2. Анализ состояния и прогноз развития управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Город Глазов»

Основой преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве является реорганизация системы управления отраслью, основывающаяся на принципах сокращения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом и активного привлечения граждан к управлению своей собственностью в жилищной сфере. Именно в этом и заключается сущность новых способов управления многоквартирными домами, которые ориентированы на главенствующую в ней роль собственников помещений в многоквартирных домах.

Жилищный кодекс Российской Федерации (статья 154, пункт 3 статьи 158) возложил обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов на собственников помещений. Одновременно Жилищный кодекс Российской Федерации (статья 39, пункт 1 статьи 158), Гражданский кодекс Российской Федерации (статьи 210, 249) и постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 491) устанавливают обязанность собственников помещений в многоквартирных домах нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт (включая капитальный) общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в соответствии с законодательством собственники помещений в многоквартирных домах помимо прав и обязанностей в отношении помещений в таких домах несут обязанности по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества, в том числе по осуществлению текущего и капитального ремонта многоквартирных домов. В связи с высокой стоимостью капитального ремонта необходимо, с учетом степени износа домов, оказание государственной поддержки для его проведения с привлечением средств граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации об управлении многоквартирными домами, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах, на территории муниципального образования «Город Глазов» должны быть созданы условия для управления многоквартирными домами.

В 2006 году за счет средств бюджета Удмуртской Республики и бюджета города Глазова отремонтировано около 72,7 тысяч квадратных метров общей площади многоквартирных домов при финансировании в размере 10,2 млн.рублей.

Независимо от формы собственности жилищного фонда в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации собственники помещений в многоквартирных домах должны выбрать один из следующих способов управления:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

На территории города Глазове находятся 840 многоквартирных домов (дома, в которых две и более квартир), где должен быть выбран способ управления. Общая площадь многоквартирных домов на территории города Глазова составляет более 1600 тыс.кв.м.

На 1 ноября 2007 года в 50,4 % от общего количества многоквартирных домов выбрали способ управления.

Наиболее значимыми препятствиями при выборе способа управления многоквартирными домами являются:

- неудовлетворительное техническое состояние многоквартирных домов в связи с их многолетним «недоремонтом»;
- отсутствие у населения необходимой подготовки по вопросам управления многоквартирными домами, а также недостаточная организационно-пропагандистская и информационно-методическая работа с населением органов государственной власти и органов местного самоуправления. В настоящее время у граждан-собственников в большей степени сохраняется сознание потребителя, чем собственника общего имущества многоквартирного дома;
- отсутствие необходимого количества специалистов в области профессионального управления многоквартирными домами;
- недостаточное количество управляющих организаций и, как следствие, отсутствие конкурентной среды в данном секторе экономики.

В городе Глазове на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами действуют 3 управляющие организации, одна из которых является муниципальным унитарным предприятием.

Процесс создания товариществ собственников жилья и развития их деятельности также происходит недостаточными темпами из-за ряда причин, среди которых основной выступает отсутствие профессиональных кадров председателей и бухгалтеров ТСЖ.

Все большую остроту приобретает проблема ремонта и замены лифтов и лифтового оборудования. Темпы старения лифтового хозяйства в городе Глазове превышают темпы его обновления. Нормативный срок эксплуатации пассажирских лифтов, установленный межгосударственным стандартом ГОСТ 22011-95, составляет 25 лет. В лифтовом хозяйстве города Глазова в настоящее время имеется 157 пассажирских лифтов, эксплуатирующихся свыше 25 лет, стоимость замены отработавших нормативный срок лифтов по ценам 2007 года, составит 251 млн.рублей.

Проведенный анализ технического состояния многоквартирных домов представлен в таблице 1.

Масштабность и глубина проблем реформирования жилищно-коммунального хозяйства, обозначившихся в процессе осуществления мероприятий по выбору способа управления многоквартирными домами, потребовали организации более эффективного взаимодействия всех участников жилищных отношений в решении вопросов реформирования жилищно-коммунального хозяйства на территории города Глазова.

Раздел 3. Цели и задачи программы

Целями программы являются:

- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- развитие общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства;
- создание условий для управления многоквартирными домами на территории города Глазова.

Создание условий для управления многоквартирными домами и развития общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства, создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства осуществляется для:

- удовлетворения жилищных потребностей собственников помещений в многоквартирных домах, защиты их потребительских интересов и прав;
- развития самоуправления в жилищной сфере;
- демополизации и развития конкурентных отношений на рынке управления многоквартирными домами;
- широкого использования договорных отношений на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, в том числе между собственниками помещений в многоквартирных домах и производителями услуг.

Создание условий для управления многоквартирными домами и развития общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства, создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства осуществляется на основе принципов:

- добровольности создания и деятельности объединений собственников помещений в многоквартирных домах (ТСЖ, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов);
- обеспечения равных условий деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами независимо от их организационно-правовой формы.

Создание условий для управления многоквартирными домами и развития общественного самоуправления в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства, создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства может осуществляться в таких формах, как:

- обеспечение проведения капитального ремонта многоквартирных домов, ранее находившихся в государственной (муниципальной) собственности, в которых избран способ управления;
- предоставление государственной поддержки управляющим организациям, ТСЖ либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам для проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- содействие повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и обучению лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

- обеспечение информационного сопровождения деятельности объединений собственников помещений в многоквартирных домах.

Для достижения целей намечается решить следующие задачи:

- создать условия для выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способов управления данными домами;
- создать условия для формирования конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами, их содержания и ремонта;
- создать условия для развития системы общественного самоуправления в жилищной сфере на территории города Глазова, включая информационно-консультационное обеспечение и финансовую поддержку некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- организовать адресную поддержку муниципального образования «Город Глазов» для проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- реализовать механизм софинансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, проводимому с привлечением средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Реализация целей и задач будет осуществляться за счет комплексного выполнения мероприятий настоящей программы и программ развития деятельности по управлению многоквартирными домами.

Раздел 4. Срок реализации программы

Настоящая программа рассчитана на период – 2008–2011 годы.

Реализация Программы не предусматривает выделение отдельных этапов, поскольку программные мероприятия рассчитаны на реализацию в течение всего периода действия Программы.

Раздел 5. Перечень основных направлений и мероприятий программы

Программа содержит мероприятия, сформированные с учетом проблем, требующих решения на муниципальном уровне, по двум направлениям:

- меры муниципальной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов;
- развитие общественного самоуправления в жилищной сфере на территории города Глазова.

План-график мероприятий (млн. руб)

мероприятие	Источник финансирования	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	исполнитель
1. Проведение капитального ремонта многоквартирных домов*	Итого (из всех источников)	170	210	290	312	
предоставление финансовой поддержки управляющим организациям, ТСЖ либо жилищным	МБ**	1,0	10,0	10,0	20,0	Управление ЖКХ

кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, организациям по обслуживанию для проведения капитального ремонта многоквартирных домов						
<p>выделение финансовой поддержки на разработку проектно-сметной документации и предоставление управляющим организациям, ТСЖ либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, организациям по обслуживанию жилищного фонда на капитальный ремонт многоквартирных домов при условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оплаты собственниками помещений в многоквартирных домах доли софинансирования капитального ремонта; • оплаты за счет средств Фонда и доли участия МО «Город Глазов» как собственников помещений в многоквартирных домах в софинансировании капитального ремонта; • оплаты за счет средств Фонда и доли участия граждан-собственников помещений в многоквартирных домах в софинансировании капитального ремонта в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (включая долю софинансирования капитального ремонта) превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. <p><i>Прим. :размер софинансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений должен составлять не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома</i></p>	МБ	0,5	2,0	2,0	1,0	Управление ЖКХ
Проведение капитального ремонта многоквартирных домов	МБ	10,0	20,0	30,0	40,0	Управление ЖКХ
2. Развитие общественного самоуправления в жилищной сфере	Итого (МБ)	0,1	0,12	0,14	0,15	
информирование населения по вопросам управления многоквартирными домами, в том	МБ	0,02	0,02	0,02	0,02	Управление ЖКХ

<p>числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • освещение в СМИ вопросов выбора способов управления многоквартирными домами, деятельности управляющих организаций, ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, организаций по обслуживанию жилищного фонда; организация и проведение научно-практических конференций, форумов, «круглых столов» с участием управляющих организаций, ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, организаций по обслуживанию жилищного фонда и ресурсоснабжающих организаций; организация и проведение ежегодных выставок, посвященных деятельности управляющих организаций, ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, организаций по обслуживанию жилищного фонда; • подготовка и издание методических и информационных материалов по вопросам, касающимся выбора способов управления многоквартирными домами, деятельности управляющих организаций, ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, организаций по обслуживанию жилищного фонда; 						
<p>проведение специализированных семинаров по вопросам управления многоквартирными домами для руководителей и специалистов управляющих организаций, ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, представителей инициативных групп собственников помещений в многоквартирных домах</p>	МБ	0,04	0,03	0,03	0,03	Управление ЖКХ
<p>Обучение основам управления многоквартирными домами (не менее 300 чел)</p>	МБ	0,04	0,04	0,04	0,04	Управление ЖКХ
<p>предоставление финансовой помощи МО «Город Глазов» на возмещение части затрат по изготовлению</p>	МБ		0,02	0,04	0,05	Управление ЖКХ

<p>(восстановлению) технической документации многоквартирных домов, проведению технической инвентаризации, выполнению топосъемки, межеванию и формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и постановке сформированных земельных участков на кадастровый учет</p> <p><i>прим: с 2009 г. мероприятия по изготовлению (восстановлению) технической документации многоквартирных домов, проведению технической инвентаризации, выполнению топосъемки, межеванию и формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и постановке сформированных земельных участков на кадастровый учет реализуются за счет средств бюджетов Удмуртской Республики и бюджета города Глазова;</i></p>						
<p>поощрение победителей по итогам муниципальных конкурсов в сфере управления многоквартирными домами.</p>	<p>МБ</p>		<p>0,01</p>	<p>0,01</p>	<p>0,01</p>	<p>Управление ЖКХ</p>

* Предельная стоимость проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме устанавливается ежегодно нормативным правовым актом Российской Федерации для Удмуртской Республики.

**МБ - местный бюджет

Раздел 6. Ожидаемые конечные результаты программы

Реализация настоящей программы должна обеспечить следующие конечные результаты:

- 1) передачу многоквартирных домов в управление собственникам помещений;
- 2) ежегодное увеличение объемов проведенного капитального ремонта многоквартирных домов.

Объем проведенного капитального ремонта составит ;

- в 2008 году не менее 120,0 тыс. кв.м. общей площади многоквартирных домов;
- в 2009 году не менее 180,0 тыс. кв. м. общей площади многоквартирных домов;
- в 2010 году не менее 256,0 тыс.кв. м. общей площади многоквартирных домов;
- в 2011 году не менее 280,0 тыс. кв. м. общей площади многоквартирных домов.

- 3) обучение не менее 300 человек основам управления многоквартирными домами.

При определении эффективности реализуемых на муниципальном уровне мер используются следующие индикаторы:

- количество многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли решение о выборе способа управления своими домами и реализовали это решение;
- количество управляющих организаций, участвующих в управлении многоквартирными домами;
- количество ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, созданных собственниками помещений в многоквартирном доме;
- общая площадь многоквартирных домов, в которых произведен капитальный ремонт на условиях, предусмотренных Программой;
- количество обученных и повысивших квалификацию физических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Оценка результативности действия Программы будет проводиться ежегодно по результатам отчетного года.

Раздел 7. Ресурсное обеспечение программы

Финансирование программы осуществляется за счет средств бюджетов всех уровней :

- в 2008 году –170 100 тыс.рублей;
- в 2009 году –210 120 тыс.рублей;
- в 2010 году –290 140 тыс.рублей;
- в 2011 году –312 150 тыс.рублей.

Объемы финансирования Программы носят прогнозный характер и подлежат уточнению в установленном порядке при формировании соответствующих бюджетов на очередной финансовый год.

Раздел 8. Управление программой, формы и порядок осуществления контроля за реализацией мероприятий

Координацию деятельности исполнителя, соисполнителей и участников Программы осуществляет Администрация города Глазова и Фонд содействия реформирования ЖКХ, который:

- организует сбор от соисполнителей программы информации об исполнении каждого мероприятия и общий объем фактически произведенных расходов всего и в том числе по источникам финансирования;
- осуществляет обобщение и подготовку информации о ходе реализации мероприятий.