Приложение   
к Постановлению городской Администрации  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 №\_\_\_\_\_\_\_

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

**объектов муниципального жилищного фонда МО «Город Мирный»**

1. **Общие положения**
   1. Настоящий порядок организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда МО «Город Мирный» (далее – Порядок) разработан в целях обеспечения единого подхода по отбору объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный» для выполнения работ по текущему и капитальному ремонту на очередной финансовый год, установления расходного обязательства муниципального образования «Город Мирный» по текущему и капитальному ремонту объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный».

Муниципальный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности муниципального образования «Город Мирный», 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 частей многоквартирного дома, 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 - муниципальным образованием «Город Мирный».

* 1. Настоящий Порядок распространяется на организацию и финансирование текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Мирный», 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.

Настоящий Порядок не распространяется на ремонт общего имущества многоквартирного дома, жилые помещения которого находятся в частной собственности.

* 1. Организация и проведение текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный», является расходным обязательством муниципального образования «Город Мирный».
  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 муниципального образования «Город Мирный» 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)](garantF1://2206626.0), утвержденным [приказом](garantF1://12060687.0) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.
  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 муниципального образования «Город Мирный».
  6. Организатором работ по ремонту объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный» является управление жилищной политики городской Администрации и МКУ «УЖКХ» МО «Город Мирный».
  7. Исполнителями работ по ремонту объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный» являются подрядные организации, выполняющие работы в соответствии с заключенными муниципальными контрактами и договорами.
  8. Оплата работ по текущему и капитальному ремонту объектов муниципального жилого фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования «Город Мирный» в пределах лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных на очередной финансовый год и плановый период.

**2. Порядок формирования перечня объектов муниципального**

**жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный», подлежащих текущему и капитальному ремонту**

* 1. Формирование перечня объектов, подлежащих текущему и капитальному ремонту (далее - Перечень) осуществляется на основании обследования муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный».
  2. Обследование объектов муниципального жилищного фонда, определение его технического состояния осуществляется комиссией с участием 1-го Заместителя Главы Администрации по ЖКХ, имущественным и земельным отношениям, специалистов управления жилищной политики городской Администрации, управления архитектуры и градостроительства городской Администрации, управления имущественных отношений городской Администрации, МКУ «УЖКХ» МО «Город Мирный», представителей управляющей организации, в необходимых случаях приглашаются специализированные организации (далее – Комиссия). Состав Комиссии приведен в приложении 1 к настоящему Порядку.

Комиссия при проведении обследования выявляет перечень приоритетных работ, необходимых для выполнения текущего ремонта, согласно приложению 2 к настоящему Порядку и капитального ремонта объекта, согласно приложению 3 к настоящему Порядку, формирует Перечень и составляет Акт.

* 1. При формировании Перечня в обязательном порядке учитываются предписания, распоряжения надзорных органов, предусматривающие требования по замене конкретных элементов и систем объектов.
  2. В Перечень включаются объекты, подлежащие ремонту, по приоритетности:

- на основании решений судов;

- на основании распоряжений городской Администрации;

- на основании предписаний надзорных органов;

- на основании рекомендаций управляющих организаций;

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

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

* 1. Для формирования Перечней Комиссия на основании служебной записки управления жилищной политики городской Администрации формирует предложения по включению объектов в Перечни, представляет их на согласование 1-му Заместителю Главы Администрации по ЖКХ, имущественным и земельным отношениям и на утверждение Главе города.
  2. На основании согласованных и утвержденных Перечней по текущему и капитальному ремонту муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Мирный», МКУ «УЖКХ» МО «Город Мирный» (далее – Учреждение) формирует пакет документов (сметные расчеты, технические задания, акты осмотра) и предоставляет техническое задание и сметные расчеты на согласование 1-му Заместителю Главы Администрации по ЖКХ, имущественным и земельным отношениям.
  3. Перед составлением технического задания и сметных расчетов управление жилищной политики городской Администрации предоставляет в Учреждение технические паспорта и ключи от входных дверей по акту приема-передачи.

1. **Организация проведения текущего и капитального ремонта**
   1. Для организации проведения текущего и 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 и текущему ремонту;

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

- проверяет объемы и качество выполненных работ, оказанных услуг;

- осуществляет контроль за качеством и сроками выполнения работ по текущему и 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;

- менее 36 месяцев – для текущего ремонта.

* 1. Ответственность за качество и сроки исполнения работ по текущему и 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. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.
  3. После проведения текущего и 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 текущему и капитальному ремонту**

* 1. Размещение муниципального заказа на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту объектов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

1. **Ответственность и контроль**
   1. Учреждение осуществляет общий контроль и несет ответственность:

- за организацию капитального и текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- за целевым и эффективным использованием денежных средств;

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

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

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

Приложение 1

к Порядку организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда МО «Город Мирный»

**Состав**

**комиссии по обследованию объектов муниципального жилищного фонда**

**и определению его технического состояния**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Председатель комиссии**  1-й Зам. Главы Администрации по ЖКХ, имущественным и земельным отношениям | | |
| **Заместитель председателя комиссии**  Начальник управления жилищной политики городской Администрации  (либо лицо, его замещающее) | | |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Секретарь комиссии**  Начальник отдела по капитальному ремонту и строительству МКУ «УЖКХ»  МО «Город Мирный» (либо лицо, его замещающее) | | |
| **Члены комиссии:** | | |
| Начальник управления архитектуры и градостроительства городской Администрации, главный архитектор (либо лицо, его замещающее); | | |
| Начальник управления имущественных отношений городской Администрации  (либо лицо, его замещающее);  Директор МКУ «УЖКХ» МО «Город Мирный»  (либо лицо, его замещающее); | | |
| Руководители управляющих компаний, обслуживающих организаций, товариществ собственников жилья; | | |
| Представители специализированных организации (по согласованию). | | |

Приложение 2 (рекомендуемое)

к Порядку организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда МО «Город Мирный»

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ,**

**ВЫПОЛНЯЕМЫХ НАНИМАТЕЛЯМИ**

1. Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, этажерок балконов.
2. Оклейка стен и потолков обоями.
3. Окраска оконных переплетов и балконных полотен, внешней и внутренней сторон, окраска полов в жилых и подсобных помещениях, циклевка паркетных полов.
4. Окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, 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.

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

Приложение 3 (рекомендуемое)

к Порядку организации и проведения текущего и капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда МО «Город Мирный»

**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 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 с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, водоподкачек, бойлерных; 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.); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение. Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий.

4. Утепление объектов муниципального жилищного фонда (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров). Установка или замена оконных блоков, входных и межкомнатных дверей.

5. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды объектов муниципального жилищного фонда, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

6. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

7. Технический надзор в случаях, когда созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

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