АДМИНИСТРАЦИЯ МАНЗЕНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

БОГУЧАНСКОГО РАЙОНА

КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.11.2022                                   п. Манзя                         № 72-П

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

В соответствии со статьёй 65 [Жилищного кодекса РФ](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=370BA400-14C4-4CDB-8A8B-B11F2A1A2F55), [Гражданского кодекса РФ](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=EA4730E2-0388-4AEE-BD89-0CBC2C54574B), Федерального закона [от 06.10.2003 № 131-ФЗ](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=96E20C02-1B12-465A-B64C-24AA92270007) "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](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=A560FB0C-1D33-4749-95DB-C99139D299F1) Манзенского сельсовета ПОСТАНОВЛЯЮ:

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

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

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

Глава Манзенского сельсовета Т.Т.Мацур

Приложение

к постановлению администрации

Манзенского сельсовета

  №72-П от 23.11.2022 г.

**ПОРЯДОК**

**ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО**

**ФОНДА НА ТЕРРИТОРИИ МАНЗЕНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**Глава 1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок проведения капитального ремонта и содержание муниципального жилищного фонда на территории Манзенского сельсовета (далее - порядок) разработан в соответствии с требованиями статьи 65 Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Федерального закона [от 06.10.2003 № 131-ФЗ](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=96E20C02-1B12-465A-B64C-24AA92270007) "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 Манзенского 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 Манзенского сельсовета

2.1.4. Действие настоящего порядка распространяется исключительно на капитальный ремонт жилых помещений, относящихся к муниципальной собственности администрации Манзенского 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 Манзенского 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 Манзенского сельсовета в очередность капитального ремонта, наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда (далее - заявители), предоставляет в администрацию Манзенского 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, специалист администрации  Манзенского 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 Манзенского  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 Манзенского 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 Манзенского сельсовета, полученные от сдачи в аренду имущества находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, в полном объеме учитываются в смете доходов и расходов Манзенского  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](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/showDocument.html?id=8F21B21C-A408-42C4-B9FE-A939B863C84A).

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 Манзенского  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 Манзенского 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 Манзенского 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.](https://pravo-search.minjust.ru/bigs/portal.html#sub_1400)

Приложение № 1

к Порядку, утвержденного постановлением

№ 72-п от 23.11.2022 г

**Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда в Манзенском  сельсовете**

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

№ 72-П от 23.11.2022 г

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

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки 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

№ 72 -П от 23.11.2022 г.

**Перечень работ по содержанию муниципальных квартир нанимателями на территории Манзенского 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 электротехничеких устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек 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 электрокабеля, 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.