

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
21.04.2016 № 324

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяется порядок планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда (далее, если не установлено иное, – капитальный ремонт).

Действие настоящего Положения не распространяется на планирование, проведение и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, блокированных жилых домов, в которых отсутствуют жилые помещения государственного жилищного фонда.

Товарищества собственников и организации застройщиков осуществляют проведение капитального ремонта в соответствии с настоящим Положением и иными актами законодательства.

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных в статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь, а также следующие термины и их определения:

заказчик – уполномоченное лицо по управлению общим имуществом, товарищество собственников или организация застройщиков;

обследование – комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии и степени износа жилого дома (его отдельных элементов);

переходящий объект – жилой дом, ввод в эксплуатацию после проведения капитального ремонта которого осуществляется в году (годах), следующем за годом начала проведения работ по капитальному ремонту.

3. Финансирование капитального ремонта осуществляется за счет средств местных бюджетов, средств от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт, а также иных источников финансирования, не запрещенных законодательством.

4. Выбор проектных организаций для разработки предпроектной (предынвестиционной), проектной документации на капитальный ремонт, подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту производится заказчиком в установленном законодательством порядке.

ГЛАВА 2 ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

5. Проведение капитального ремонта жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков.

Перспективные программы и текущие графики капитального ремонта утверждаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет.

6. Необходимость проведения капитального ремонта жилых домов и включения их в перспективные программы и текущие графики определяется на основании:

технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем. Техническое состояние жилого дома определяется организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, на основании проводимого в соответствии с законодательством его обследования;

срока службы жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня его благоустройства;

генерального плана жилой застройки (улиц, кварталов, микрорайонов), в которой расположен жилой дом;

правил и норм технической эксплуатации жилых домов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

7. Перспективные программы и текущие графики капитального ремонта разрабатываются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе на основании предложений заказчиков по формам, утверждаемым Министерством жилищно-коммунального хозяйства. При этом текущие графики составляются с учетом имеющихся финансовых, материальных ресурсов для проведения капитального ремонта, которые в первую очередь направляются на завершение работ по капитальному ремонту переходящих объектов.

Капитальный ремонт жилого дома, управление общим имуществом которого осуществляется заказчиком, являющимся товариществом собственников или организацией застройщиков, организуют районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе в соответствии с перспективной программой и текущим графиком капитального ремонта при условии, что заказчик производил и производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на субсчета (счета, специальные счета) организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт.

В иных случаях капитальный ремонт жилого дома, управление общим имуществом которого осуществляется заказчиком, являющимся товариществом собственников или организацией застройщиков, организуется заказчиком самостоятельно в соответствии с техническими нормативными правовыми актами по решению органа управления заказчика.

8. В случае необходимости перспективная программа капитального ремонта ежегодно уточняется с учетом фактического выполнения текущего графика капитального ремонта истекшего года.

9. В текущий график капитального ремонта включаются жилые дома, стоимость ремонта 1 кв. метра которых не превышает установленную Министерством архитектуры и строительства совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства предельную норму затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади квартир жилых домов в зависимости от их конструктивных особенностей и срока эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта, при условии обеспечения их в полном объеме финансированием, необходимым на текущий финансовый год.

В случае если стоимость капитального ремонта 1 кв. метра общей площади жилого дома превышает предельную норму затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади квартир жилых домов, включение в текущий график капитального ремонта жилых домов производится по решению облисполкомов и Минского горисполкома на основании технического состояния жилого дома и экономической целесообразности.

Перенос сроков капитального ремонта и изменение объемов финансирования работ, установленных текущим графиком капитального ремонта, производятся при наличии объективных причин (форс-мажорные обстоятельства, значительные объемы дополнительных работ, необходимость выполнения которых выявлена в ходе проведения ремонта, влияющих на

обеспечение безопасной эксплуатации жилых домов и гарантированное предоставление основных жилищно-коммунальных услуг, отсутствие финансовых средств на проведение дополнительных работ) по решению облисполкомов и Минского горисполкома.

10. До заключения договоров на проведение капитального ремонта с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков заказчик и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, информируют их на общем собрании о порядке организации работ по капитальному ремонту, их видах и объемах, должностных лицах, ответственных за предремонтный осмотр жилого дома в соответствии с законодательством, организацию, проведение таких работ и контроль за их выполнением.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ПЛАНИРОВАНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ЭТИ ЦЕЛИ

11. Расчет потребности в финансовых средствах на капитальный ремонт по областям и г. Минску на очередной финансовый год производится облисполкомами и Минским горисполкомом для планирования и распределения средств местных бюджетов на капитальный ремонт по следующей формуле:

$$П = ОБ \times П_{ср} \times I_{пр},$$

где П – потребность в финансовых средствах на капитальный ремонт, тыс. рублей;

ОБ – объем планируемого ввода общей площади квартир жилых домов после капитального ремонта на очередной год, тыс. кв. метров;

$P_{ср}$ – средняя предельная норма затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади квартир жилых домов, установленная Министерством архитектуры и строительства совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

$I_{пр}$ – среднегодовой прогнозный индекс цен в строительстве, установленный Министерством экономики на год, в котором запланировано проведение капитального ремонта.

12. Распределение финансовых средств на очередной финансовый год для обеспечения выполнения текущих графиков капитального ремонта по районным, городским исполнительным комитетам, местным администрациям районов в городах производится исходя из объемов установленных им облисполкомами и Минским горисполкомом заданий

по вводу в эксплуатацию общей площади квартир жилых домов после капитального ремонта, объемов строительных, специальных, монтажных работ в текущих ценах по проектной документации, а также затрат на разработку проектной документации и других обязательных платежей.

13. Потребность в финансовых средствах на капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов определяется при формировании проектов местных бюджетов на очередной финансовый год в размере не более 15 процентов от потребности в финансовых средствах на капитальный ремонт по областям и г.Минску.

14. Средства местных бюджетов, предусмотренные на капитальный ремонт, и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт направляются на работы по:

разработке предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации, проведению государственной экспертизы проектной документации, ведению авторского и технического надзора, выполнению изыскательских работ;

обследованию жилых домов, а также их конструктивных элементов, инженерных систем специализированной организацией при проведении оценки технического состояния жилого дома в соответствии с законодательством;

ремонту и замене внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, противодымной защиты, установок противопожарной автоматики, а также канализационных выпусков в соответствии с границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственностью сторон;

ремонту и замене инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг, а также установке теплообменников и систем автоматического регулирования тепловой энергии (за исключением приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях));

ремонту крыши, в том числе переустройству совмещенных крыш под чердачные, с повышением при необходимости сопротивления теплопередаче промерзающих конструкций покрытий (перекрытий технических этажей) до установленного техническими нормативными правовыми актами для капитального ремонта зданий нормативного уровня, устройству выходов на кровлю;

ремонту фасадов с устранением сырости и продуваемости отдельных их фрагментов (без доведения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций до нормативного значения);

замене заполнений оконных и входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях;

ремонту и восстановлению несущей способности конструктивных элементов, в том числе балконов и лоджий, замене ограждений балконов и лоджий;

устройству и замене козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

ремонту фундамента, восстановлению отмостки;

устройству систем уравнивания потенциалов и молниезащиты;

установке сигнализаторов обнаружения угарного газа;

восстановлению придомового благоустройства и озеленения, отделки вспомогательных, жилых и (или) подсобных помещений жилых домов, нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту.

Работы по устранению аварийного состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов в целях обеспечения на необходимый срок безопасных условий проживания в них производятся за счет средств, предоставляемых в установленном законодательством порядке на капитальный ремонт жилых домов, по решениям районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах, согласованным со структурными подразделениями облисполкомов и Минского горисполкома, осуществляющими государственно-властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, либо уполномоченными облисполкомами, Минским горисполкомом лицами.

Заказчик совместно с проектной организацией на основании обследования жилых домов и технических нормативных правовых актов определяет необходимый состав работ по капитальному ремонту, указанных в части первой настоящего пункта.

15. Замена и ремонт сетей радиофикации, телефонизации и телевидения, наружных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также ремонт, реконструкция инженерных сооружений трансформаторных подстанций, центральных тепловых пунктов и других сооружений, в том числе при увеличении расчетных нагрузок, выполняются за счет средств организаций, в собственности, хозяйственном ведении и (или) оперативном управлении которых находятся эти сети и сооружения, а также средств, выделяемых этим организациям на указанные цели в соответствии с законодательством.