ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

21 апреля 2016 г. № 324

Об утверждении Положения о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 января 2019 г. № 39 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 24.01.2019, 5/46082) <C21900039>

В соответствии с частью третьей подпункта 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда.

2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства, другим республиканским органам государственного управления, облисполкомам, Минскому горисполкому в двухмесячный срок привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением и принять иные меры по его реализации.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Премьер-министр Республики Беларусь | А.Кобяков |

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 одноквартирных 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, организация застройщиков или организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом;

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.

В перспективную программу и (или) текущий график капитального ремонта включаются жилые дома организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых они находятся, жилые дома товариществ собственников или организаций застройщиков с использованием на их капитальный ремонт средств местных бюджетов в случаях:

если данные организации, члены товарищества собственников или организации застройщиков вносили в установленном законодательством порядке плату за капитальный ремонт на открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт, счета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и (или) специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа (далее, если не установлено иное, – счета);

внесения указанными организациями на специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа платы за капитальный ремонт за период\*, в течение которого ими данная плата на счета не перечислялась, в размере, определяемом в соответствии с частью четвертой настоящего пункта.

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

\* Период исчисляется с 1 января 2001 г. или в случае, когда жилой дом был введен в эксплуатацию после 1 января 2001 г., с месяца, следующего за месяцем ввода жилого дома в эксплуатацию, за полные месяцы периода, в котором плательщики жилищно-коммунальных услуг обязаны вносить плату за капитальный ремонт.

В иных случаях капитальный ремонт жилых домов, управление общим имуществом которого осуществляется товариществом собственников, организацией застройщиков, либо жилых домов, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, организуется указанными организациями самостоятельно по решению органа управления данных организаций.

Размер платы за капитальный ремонт жилого дома, подлежащий перечислению указанными организациями, за период, в течение которого такая плата на счета не перечислялась, определяется по следующей формуле:

П = Sж х Тж х n + Sн х Тж х n1 + Sн х Тн х n2,

где    П – размер платы за капитальный ремонт жилого дома, подлежащий перечислению на специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа за период, в котором плата за капитальный ремонт на счета не производилась;

Sж – общая площадь жилых помещений в жилом доме;

Sн – общая площадь нежилых помещений в жилом доме;

Тж – субсидируемый государством тариф на капитальный ремонт для населения, установленный в соответствии с законодательством на дату обращения организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом, товарищества собственников или организации застройщиков о включении жилого дома в перспективную программу или текущий график капитального ремонта;

Тн – тариф, обеспечивающий полное возмещение экономически обоснованных затрат на капитальный ремонт, установленный в соответствии с законодательством на дату обращения организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом, товарищества собственников или организации застройщиков о включении жилого дома в перспективную программу или текущий график капитального ремонта;

n – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета;

n1 – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета, по нежилым помещениям до 1 января 2015 г.;

n2 – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета, по нежилым помещениям после 1 января 2015 г. или с месяца, следующего за месяцем ввода жилого дома в эксплуатацию, в случае его ввода в эксплуатацию после 1 января 2015 г.

Для жилых домов, включенных в перспективные программы и (или) текущие графики, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе назначают 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.

91. Выполнение утепления фасадов жилых домов с доведением уровня сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до требуемого значения\* осуществляется на основании решения о необходимости выполнения данных работ, принимаемого комиссией, созданной областным и Минским городским исполнительными комитетами. Решение о необходимости выполнения утепления фасадов жилых домов с доведением уровня сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до требуемого значения принимается на основании оценки технического состояния фасадов жилых домов, произведенной на основании предоставляемых заказчиком заключения проектной организации о состоянии наружных ограждающих конструкций таких домов, актов обследования состояния квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, фотоматериалов на предмет наличия сырости (промерзаний) и сведений о потреблении тепловой энергии на отопление жилых домов, работоспособности системы вентиляции.

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

\* Для целей настоящего Положения под требуемым значением понимается нормативное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций зданий в соответствии с требованиями ТКП 45-2.04-43-2006 «Строительная теплотехника. Строительные нормы проектирования».

10. До оформления задания на проектирование заказчик информирует на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о результатах проведенных осмотров жилого дома, видах работ, предполагаемых при капитальном ремонте, необходимости установки в квартирах приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии, а также предлагает участвовать этим лицам в финансировании работ по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов. Результаты общего собрания оформляются протоколом, который является основанием при формировании задания на проектирование на капитальный ремонт жилого дома и дополнительные ремонтные работы.

Работы по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов выполняются за счет средств, предусмотренных законодательством о повышении энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда.

Дополнительные ремонтные работы, указанные в протоколе общего собрания и не предусмотренные частью первой пункта 14 настоящего Положения, выполняются на основании договора на проведение таких работ, заключаемого заказчиком с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков.

Заказчик или организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, не позднее десяти дней до заключения договоров на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков информирует этих граждан на 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 работ по капитальному ремонту 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 х Пср х Ипр,

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

ОБ – объем общей площади квартир жилых домов, подлежащих капитальному ремонту на очередной год, тыс. кв. метров;

Пср – 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;

Ипр – 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.

Оплата расходов по капитальному ремонту жилого дома, выполняемому организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, собственными силами, осуществляется в порядке, установленном для оплаты расходов по ремонтным работам за счет бюджета, выполняемым хозяйственным способом.

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, средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков, организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые дома, товариществами собственников и организациями 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 специализированной организацией жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем при проведении ею оценки технического состояния жилого дома в соответствии с законодательством;

ремонту и замене внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также канализационных выпусков в соответствии с границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственностью, в том числе внутриквартирных распределительных трубопроводов (стояков) систем холодного и горячего водоснабжения, включая первую запорную арматуру по стоякам, и общих канализационных стояков системы водоотведения, включая раструб;

замене (устройству) внутридомовой системы электроснабжения при повышении нагрузки для устройства отопления и (или) горячего водоснабжения от индивидуального отопительного (водонагревательного) оборудования (приборов);

ремонту, замене и устройству противодымной защиты, установок противопожарной автоматики;

ремонту и замене инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг, устройству рециркуляции внутридомовой системы горячего водоснабжения (без устройства наружных сетей);

установке терморегуляторов на отопительных приборах в квартирах;

ремонту и замене водомерных узлов с установкой дистанционного съема показаний с приборов группового учета расхода воды и индивидуальных тепловых пунктов (установка теплообменников, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии и системы диспетчеризации);

устройству системы дистанционного съема показаний с приборов индивидуального учета расхода воды, газа в квартирах;

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 нормативного значения для капитального ремонта зданий, устройству выходов на кровлю;

ремонту фасадов с устранением сырости и продуваемости (без доведения сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до установленного техническими нормативными правовыми актами нормативного значения), утеплению фасадов (до требуемого значения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций) в соответствии с пунктом 91 настоящего Положения;

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, экранов и плит балконов и лоджий, устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны. Решение по устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны, принимается заказчиком по согласованию с областными или Минским городским исполнительными комитетами;

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

ремонту фундамента, восстановлению или устройству отмостки;

устройству систем уравнивания потенциалов и молниезащиты;

ремонту и устройству заземления (зануления);

установке сигнализаторов обнаружения угарного газа, ремонту системы вентиляции, ремонту или устройству системы дымоудаления;

восстановлению нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту и ремонту существующих элементов благоустройства и озеленения придомовой территории (бортового камня, покрытия пешеходных дорожек, асфальтового покрытия дворового проезда (без доведения до требований технических нормативных правовых актов, предусмотренных при возведении объектов);

восстановлению отделки вспомогательных, жилых и (или) подсобных помещений жилых домов в местах, 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 о необходимости производства таких работ, согласованным со структурными подразделениями областных и Минского городского исполнительных комитетов, осуществляющими государственно-властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, либо уполномоченными областными и Минским городским исполнительными комитетами лицами.

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

Ввод общей площади жилых помещений после капитального ремонта жилого дома осуществляется после выполнения всего объема строительно-монтажных работ, включенных в проектную документацию на капитальный ремонт жилого дома, источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт.

15. Работы по замене и ремонту сетей радиофикации, телефонизации, телевидения, иных слаботочных сетей, 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, создание автоматизированной системы контроля и учета электрической энергии не включаются в состав проектной документации на капитальный ремонт жилого дома и выполняются за счет средств организаций, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти сети и сооружения, а также средств, выделяемых этим организациям на указанные цели в соответствии с законодательством.