**2 Цели и задачи подпрограммы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»**

2.1 Основной целью подпрограммы является создание безопасных и комфортных условий проживания граждан в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа.

2.2 Для достижения поставленных целей в ходе выполнения подпрограммы решаются следующие нижеуказанные задачи:

* повышение инициативы собственников помещений в решении вопросов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
* комплексное устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные;
* реализация новых механизмов финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа.

2.2.1. Повышение инициативы собственников помещений в решении вопросов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Одним из направлений решения данной задачи является организация и проведение Администрацией городского округа активной агитационно-разъяснительной работы с населением по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Важным элементом такой агитационно-разъяснительной работы является участие в ней работников управляющих организаций, членов правлений товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые должны обладать необходимыми знаниями в данной области. В последнее время важность агитационно-разъяснительной работы с населением по вопросам организации и проведения капитального ремонта возросла в связи с внедрением новых правовых механизмов организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах через региональные системы проведения капитального ремонта. Инициативным группам собственников помещений специалистами УГЖКХ оказывается практическая и методическая помощь по проведению общих собраний и подготовке документов, необходимых для участия в региональной программе Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы». Через средства массовой информации, радио, телевидения проводится работа по информированию населения о действующих законодательных и нормативных актах по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также о региональной системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На сайте городского округа размещена программа Московской области ««Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы», выписка из краткосрочного плана реализации региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы» на 2014 год». В дальнейшем указанная работа должна не ослабевать, а наращиваться.

2.2.2. Комплексное устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные.

Данная задача решается участием городского округа в программе Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы» (далее – региональная программа капитального ремонта). Законодательством Московской области и вышеуказанной региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение работ по капитальному ремонту в соответствии с перечнем работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан. Перечень указанных работ в соответствии с требованиями статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации утверждён статьёй 13 Закона Московской области от 01 июля 2013 №66/2013–ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

Существенное влияние на своевременное проведение работ, установленных краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта, является своевременное предоставление УГЖКХ необходимых документов для реализации региональной программы. Решая данное мероприятие необходимо организовать тесное взаимодействие Администрации городского округа с управляющими организациями и объединениями собственников жилья для своевременного сбора необходимой информации, а также, непосредственно, с региональным оператором.

2.2.3. Реализация новых механизмов финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа.

Данная задача решается путём организационного сопровождения УГЖКХ мероприятий по выбору собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта. Сбора данных и их анализа по способам формирования капитального ремонта, реализуемым собственниками помещений в многоквартирных домах, случаев изменения собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта, уровне сбора взносов на капитальный ремонт на территории городского округа. УГЖКХ выполняет обязанности администратора доходов бюджета по плате за наём, как основного источника последующих бюджетных обязательств городского округа по оплате взноса на капитальный ремонт, как собственника жилых помещений муниципального жилищного фонда. Одним из показателей, влияющих на полноту реализации мероприятий региональной программы капитального ремонта, является уровень сбора взносов на капитальный ремонт на территории городского округа. УГЖКХ ежемесячно предоставляет региональному оператору необходимую отчётность по уровню сбора взносов на капитальный ремонт на территории городского округа.

**3 Характеристика проблем и мероприятий подпрограммы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»**

Общая площадь жилищного фонда городского округа Электросталь на 01.01.2014 составила 3 312,5 тыс. кв. метров, в том числе по формам собственности:

- частная –2762,5тыс. кв. метров;

- муниципальная – 495,4 тыс. кв. метров;

- государственная –54,6, тыс. кв. метров.

Жилищный фонд представлен в основном многоквартирными домами, общее количество которых составляет 1005 общей площадью 3246,9 кв. метров. Индивидуальные домовладения представлены 391 жилыми домами общей площадью 31,5 тыс. кв. метров.

Жилищный фонд города имеет высокую степень благоустройства. На начало 2014 года жилищный фонд оборудован:

- системами электроснабжения - 100,00%;

- системами холодного водоснабжения – 99,93%;

- системами водоотведения – 99,88%;

- системами теплоснабжения – 99,72%;

- системами горячего водоснабжения – 98,47%;

- ванными (душем) – 98,12%;

- системами газоснабжения – 86,94%;

- напольными электроплитами – 13,06%.

Основная масса многоквартирных домов – 635 ед. построена в 50-60 годы прошлого века, площадь их составляет 1 191,0 тыс. кв. метров что составляет 36,9% площади всех многоквартирных домов. В период с 1970 по 1995 годы построено 259 многоквартирных домов площадью 1500,8 тыс. кв. метров. В конце прошлого века и начале 2000 годов построено построено72 многоквартирных дома, площадью 511,5 тыс. кв. метров, что составляет 15,9% площади всех многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа. Основная жилая застройка представляет собой многоквартирные дома до 5 этажей, общее количество таких многоквартирных домов 780. Подобная застройка характерна для центральной части города. Основная масса многоквартирных домов 962 ед. имеет кирпичные, панельные, блочные, монолитные стены.

Серьезную тревогу вызывают эксплуатационные характеристики многоквартирных домов послевоенной постройки и постройки первых массовых серий. По нормам эксплуатации они подлежали модернизации или реконструкции еще в восьмидесятые годы прошлого столетия, однако такие работы практически не проводились. Преимущественно проводился выборочный капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов и внутренних инженерных систем многоквартирных домов. Основные денежные средства при проведении капитального ремонта были направлены на ремонт внутридомовых инженерных систем тепло-, водоснабжения, водоотведения – от 8,7% до 12% всех капитальных вложений, лифтов – от 14% до 57,8%, кровель – от 18% до 24,6%, фасадов – от 2% до 45,5%. В результате состояние домов из года в год ухудшалось. Вместе с тем, несмотря на постоянно изменяющееся законодательство в сфере содержания и ремонта многоквартирных домов, и смену собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, Администрацией городского округа принимались все возможные меры по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе и по оказанию финансовой поддержки собственникам помещений по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Данная задача решалась путём направления средств бюджета городского округа на условиях конкурентности при отборе многоквартирных домов, включаемых в перечень работ по капитальному ремонту, для чего были разработаны муниципальные правовые акты, регулирующие данный порядок.

Направление денежных средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных дома, расположенных на территории городского округа, характеризуется следующими показателями.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды участия городского округа в капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах | Направлено денежных средств (тыс. рублей) | | |
| 2011 год | 2012 год | 2013 год |
| Участие в финансировании работ капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в доле, соразмерной доле городского округа в праве общей собственности на это имущество | 233,1 | 3 091,94 | 3 100,0 |
| Оказание финансовой поддержки собственникам помещений по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:  - из бюджета городского округа;  - из бюджета Московской области и средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно коммунального хозяйства» | 111,0  - | 3 327,25  66 823,1 | 4 897, 7  - |

Несмотря на предпринимаемые меры, активность собственников помещений в решении вопросов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах оставалась и остаётся низкой. Боязнь брать на себя ответственность за управление многоквартирными домами, незнание положений действующего законодательства в жилищной сфере способствовало большому количеству обращений граждан в Администрацию городского округа с просьбой провести капитальный ремонт в многоквартирном доме или заставить управляющую организацию провести капитальный ремонт, хотя собственниками помещений подобного решения на общем собрании не принималось.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения, которые изменили существующий порядок внесения средств на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их капитализацию, а также порядок проведения капитального ремонта.Новая система проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исходит из сложившейся ситуации, когда собственники помещений в многоквартирных домах, в своей основной массе, заняли безынициативную позицию в отношении проведения капитального ремонта, ожидая внешней помощи со стороны государства, органов местного самоуправления и управляющих организаций. Поэтому 01.07.2013 года постановлением Московской областной Думы был принят закон Московской области №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области», в соответствии с которым постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 . № 1188/58 была утверждена региональная программа Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы».

В региональную программу капитального ремонта включено 939 многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа. В краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта на 2014 год включено 16 многоквартирных домов. Общая стоимость работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включённых в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта на 2014 год, составляет 70 468 тыс. руб. В 2014 году, выполняя краткосрочный план реализации региональной программы, в 8-ми многоквартирных домах будет проведён капитальный ремонт кровли на сумму 18 013 тыс. руб., в 4-х многоквартирных домах будут проведены работы по капитальному ремонту фасадов на сумму 11 267 тыс. руб., в 8-ми многоквартирных домах будет заменено 25 лифтов на сумму 41 187 тыс. руб. В августе 2014 года городским округом подана заявка в некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (далее - региональный оператор) на 38 многоквартирных домов для включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта на 2015 год. В 2015 году в 13-ти многоквартирных домах планируется замена 31 лифта на сумму 48 789 тыс. руб. Одним из условий для включения данных домов в региональную программу по замене лифтов является софинансирование работ по замене лифтов из бюджета городского округа (далее – муниципальная поддержка). Правительством Московской области определен размер муниципальной поддержки в 25%, общей стоимости работ по замене лифтов, что составляет -12 197,5 тыс. руб.

Таким образом, решая проблему капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа, Администрация городского округа должна в полной мере исполнить свои обязательства по участию в региональной системе капитального ремонта, определённые федеральным и региональным законодательством.