



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгород

« 23 » НОЯБРЯ 2015 г.

№ 413-ПП

О порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07 февраля 2014 года № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах», в целях реализации статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» и создания условий для формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Белгородской области, Правительство Белгородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Белгородской области (прилагаются).

2. Определить департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (Галдун Ю.В.) органом исполнительной власти Белгородской области, ответственным за проведение организационных мероприятий по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Белгородской области.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Белгородской области от 09 сентября 2013 года № 365-пп «О порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области (Галдун Ю.В.).

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Белгородской области



Е. Савченко

Утверждены
постановлением Правительства
Белгородской области
от 23 ноября 2015 г.
№ 413-П

Методические рекомендации
по установлению минимального размера взноса на капитальный
ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных
домах на территории Белгородской области

I. Общие положения

1.1. Настоящие методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Белгородской области (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07 февраля 2014 года № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах», на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее - перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту).

1.2. В соответствии с законом Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» (далее - закон Белгородской области), статьей 167 Жилищного кодекса минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса) устанавливается постановлением Правительства Белгородской области для обеспечения

своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Белгородской области.

1.3. Установление минимального размера взноса осуществляется на основе следующих принципов:

1.3.1. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки общей потребности в средствах на капитальный ремонт многоквартирных домов, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту.

1.3.2. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан-собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату капитального ремонта и коммунальных услуг.

1.3.3. Финансовые средства, формируемые исходя из устанавливаемого минимального размера взноса с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета Белгородской области, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса (далее – финансовая бюджетная поддержка), должны обеспечивать выполнение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса (далее – региональная программа капитального ремонта).

1.3.4. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

1.4. Порядок установления минимального размера взноса устанавливается в соответствии со статьей 4 закона Белгородской области.

1.5. Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме устанавливается постановлением Правительства Белгородской области.

II. Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта

2.1. В целях установления минимального размера взноса общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Белгородской области, в рамках региональной программы капитального ремонта ($C_{кр}$) определяется:

- 1) по муниципальным образованиям области;
- 2) исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов, расположенных на территории Белгородской области, по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирных домов;
- 3) исходя из перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома,

установленного законом Белгородской области с учетом положений статьи 166 Жилищного кодекса.

2.2. Оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{oj}) определяется как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома, с учетом:

1) стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

2) необходимости неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из нормативных сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома.

2.3. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании определяется на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие один – три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта.

2.4. Оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{oj}) определяется в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов).

2.5. Общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории j -го муниципального образования рассчитывается исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании:

$$C_{крj} = \sum_{i=1}^n (C_{oj} \times K_{ij}),$$

где:

$C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

C_{oj} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

K_{ij} – количество многоквартирных домов i -того типа в j -том муниципальном образовании;

n – число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

2.6. Общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Белгородской области, в рамках региональной программы капитального ремонта ($C_{кр}$) рассчитывается как:

$$C_{кр} = \sum_{j=1}^m (C_{крj}),$$

где:

$C_{кр}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Белгородской области, в рамках региональной программы капитального ремонта, тыс. руб.;

$C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

m – количество муниципальных образований в Белгородской области.

III. Определение необходимого размера взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт в рамках региональной программы капитального ремонта

3.1. Минимальный размер взноса определяется на основании рассчитываемого согласно настоящему разделу методических рекомендаций размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который обеспечит, при условии его ежемесячного внесения в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта, формирование фонда капитального ремонта в размере, обеспечивающем финансирование установленного законом Белгородской области перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее - необходимый размер взноса на капитальный ремонт) с учетом оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт определяется:

1) по муниципальным образованиям, входящим в Белгородскую область, и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании;

2) исходя из удельной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов, расположенных на территории муниципальных образований;

3) исходя из планируемого срока реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

3.3. Удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рассчитывается в рублях на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения

в многоквартирном доме (C_{ij}) на основе оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом II настоящих Методических рекомендаций.

3.4. Удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рассчитывается путем деления оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме (без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме):

$$C_{ij} = C_{oj} / S_{ij},$$

где:

C_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

C_{oj} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

S_{ij} – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, кв. м.

3.5. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании в рублях на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц (B''_{ij}) при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока региональной программы капитального ремонта рассчитывается путем деления удельной стоимости капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании на общий срок региональной программы, исчисленной в календарных месяцах:

$$B''_{ij} = C_{ij} / (N \times 12),$$

где:

B''_{ij} – размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв.м в месяц;

C_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

N – срок реализации региональной программы капитального ремонта, годы;

12 – число календарных месяцев в году.

3.6. Срок реализации региональной программы капитального ремонта (N) составляет тридцать лет.

3.7. Согласно части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса минимальный размер взноса может быть дифференцирован с учетом типа многоквартирного дома и стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома. С

целью оценки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов проводится предварительная оценка целесообразности дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальных образованиях исходя из различий между рассчитанными значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальных образованиях.

3.8. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании, осуществляется при разнице между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов, превышающей 10 процентов.

3.9. В случае, если разница между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальном образовании не превышает 10 процентов, принимается единое значение необходимого размера взноса (B_j^n) по муниципальному образованию, определенное как средневзвешенное рассчитанных значений необходимого размера взноса для разных типов многоквартирных домов, с учетом доли данных типов многоквартирных домов в общей площади многоквартирного жилищного фонда в муниципальном образовании:

$$B_j^n = \sum_{i=1}^n (B_{ij}'' \times d_{ij}),$$

где:

B_j^n - единое значение необходимого размера взноса на капитальный ремонт в j-том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

B_{ij}'' - размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i-том типе многоквартирного дома в j-том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

d_{ij} - доля суммарной площади многоквартирных домов i-того типа в общей площади многоквартирного жилищного фонда в j-том муниципальном образовании;

n - число типов многоквартирных домов в j-том муниципальном образовании.

IV. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах

4.1. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах (далее – доступность для граждан) проводится по муниципальным образованиям.

4.2. Оценка доступности для граждан проводится для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на

капитальный ремонт или для минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, если установлена целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании. В случае признания минимального значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт доступным для граждан далее проводится оценка для следующего (следующих) значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4.3. В качестве критерия доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт используется критерий «Доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (в процентах)».

4.4. Оценка доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт проводится путем сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с рекомендуемым предельным значением данного показателя.

4.5. Прогнозируемая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи рассчитывается как отношение прогнозируемого совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги (в состав которого входит взнос на капитальный ремонт исходя из необходимого размера взноса на капитальный ремонт) в расчете на одного человека в месяц к среднему доходу в муниципальном образовании:

$$D_{p_j} = P_{жску_j} / D_{ср_j} \times 100 ,$$

где:

D_{p_j} - доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в j -том муниципальном образовании, процентов;

$P_{жску_j}$ - прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$D_{ср_j}$ - среднедушевой доход в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц.

4.6. Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рассчитывается с учетом индекса роста платежа населения за коммунальные услуги:

$$P_{жску_j} = P_{жску_j} \times I_{жску} + B_j'' \times s_j ,$$

где:

$P_{жску_j}$ - прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$P_{жску_j}$ - размер расходов по оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$I_{жску}$ - индекс роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги;

B_j'' - необходимый размер взноса на капитальный ремонт, оцениваемый на доступность для граждан, руб./кв.м;

s_j - средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, кв.м/чел.

4.7. В случае если проведенная оценка выявит недоступность для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт, рассчитывается предельное значение размера взноса на капитальный ремонт по муниципальному образованию, удовлетворяющее критерию доступности для граждан (далее – предельный размер взноса на капитальный ремонт).

4.8. Для проверки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по муниципальным образованиям в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса, исходя из различий в платежеспособности населения по муниципальным образованиям, проводится оценка различия значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям.

4.9. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по муниципальным образованиям исходя из критерия доступности для граждан, осуществляется при разнице значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям, превышающей 10 процентов.

V. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт на первый год реализации региональной программы капитального ремонта

5.1. Минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается:

1) равным рассчитанному значению необходимого размера взноса на капитальный ремонт при условии, что размер такого взноса не превышает значения предельного размера взноса на капитальный ремонт;

2) равным или максимально близким к рассчитанному значению предельного размера взноса на капитальный ремонт в случае, если необходимый размер взноса на капитальный ремонт не удовлетворяет критерию доступности для граждан.

5.2. Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в Белгородской области при условии планомерного увеличения минимального размера взноса на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, и учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки.

5.3. Дифференциация минимального размера взноса по муниципальным образованиям и по типам многоквартирных домов в муниципальном

образовании производится на основе оценки целесообразности такой дифференциации в соответствии с разделами III и IV настоящих Методических рекомендаций.

VI. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта

6.1. Минимальный размер взноса устанавливается на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта.

6.2. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта учитывается изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

6.3. Для обоснованного установления минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта через каждые три года (до начала очередного трехлетнего плана реализации региональной программы капитального ремонта) осуществляется переоценка значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями и устанавливается минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.

6.4. В период между переоценками значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт минимальный размер взноса на очередной год реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается на основе размера такого взноса в предшествующий год региональной программы капитального ремонта с применением повышающего коэффициента, отражающего планируемое сближение значений минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке, а также индекса изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

VII. Сведения, публикуемые при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт

7.1. При установлении минимального размера взноса и при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса, подлежат публикации следующие сведения:

1) перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов), стоимость которых учитывалась при установлении минимального размера взноса и финансирование которых обеспечивается за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого

исходя из минимального размера взноса, с учетом финансовой бюджетной поддержки;

2) оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная стоимость капитального ремонта) (по типам многоквартирных домов);

3) оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

7.2. Сведения, указанные в пункте 7.1 включаются в приложение (приложения) к постановлению Правительства Белгородской области, устанавливающему минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

