# Постановление Правительства Пензенской области от 31 октября 2016 г. N 546-пП"Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области на 2017 год"

В соответствии с частью 8.1 статьи 156, частью 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 1 статьи 3, частью 1 статьи 4 Закона Пензенской области от 01.07.2013 N 2403-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), Законом Пензенской области от 22.12.2005 N 906-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области постановляет:

1. Установить на 2017 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, - 7,2 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, в месяц.

2. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

|  |  |
| --- | --- |
| Губернатор Пензенской области | И.А. Белозерцев |

# РАСЧЕТ

# МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА

# НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

# В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,

# РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ

#  ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

# *Основание:*

# Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утверждённые приказом Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 июня 2016 г. N 454/пр "Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт".

1. Закон Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (далее – Закон № 2403-ЗПО).
2. ***Введение***

Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса) проводится на основе следующих принципов:

определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

доступность минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области.

# *Перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту.*

В региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП (далее – региональная программа) по каждому дому установлен предельный срок выполнения работ по капитальному ремонту кровли, фасада, фундамента, внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, подвалов, замены, при наличии, лифтового оборудования.

Кроме того, ст.12 Закона №2403-ЗПО установлен дополнительный перечень видов работ, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1) утепление фасада;

2) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

3) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

4) разработка проектной документации, в случае если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

5) проведение государственной экспертизы проектной документации;

6) оплата услуг по строительному контролю;

7) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

8) техническая инвентаризация и паспортизация многоквартирного дома.

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

2.1. В целях установления минимального размера взноса общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области, в рамках региональной программы, определена:

по муниципальным образованиям Пензенской области;

исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области, по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирных домов;

исходя из перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома.

Основные типы многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирных домов по состоянию на 01.07.2016г согласно ***приложению 1.***

2.2. Оценочная стоимость капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома по муниципальному образованию Пензенской области определена как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома с учетом стоимости разработки проектной документации и стоимости услуг по строительному контролю.

2.3. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту каждого типа многоквартирного дома по муниципальному образованию Пензенской области определена на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие годы в рамках реализации региональной программы с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта - индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии - индексов потребительских цен (далее - индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту).

2.4. Оценочная стоимость капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома по Пензенской области (одинаковая по муниципальным образованиям) определена в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов) согласно ***приложению 2.***

2.5. Общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории Пензенской области в разрезе муниципальных образований рассчитана исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании согласно ***приложению 3***.



где:

 - общая потребность в средствах на финансирование капитального

ремонта многоквартирных домов в j-том муниципальном образовании, тыс. руб.;

 - оценочная стоимость капитального ремонта i-того типа многоквартирного дома в муниципальном образовании, тыс. руб.;

 - 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 Пензенской области, в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр), рассчитана как:

где:



Скр - общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области, в рамках региональной программы капитального ремонта, тыс. руб.;

 - общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j-том муниципальном образовании, тыс. руб.;

m - количество муниципальных образований в Пензенской области.

Общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области составляет **80 096 735,80 тыс.руб**

По состоянию на 01.07.2016г. общая площадь помещений, принадлежащая собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области **15 005, 27 тыс. м2.**

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

3.1. Минимальный размер взноса определен на основании рассчитываемого согласно методическим рекомендациям по установлению минимального 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 субъектом Российской Федерации перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки с учетом оценки доступности необходимого размера вноса на капитальный ремонт для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт определен:

по муниципальным образованиям Пензенской области, и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании;

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

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

3.3. Удельная стоимость капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома в муниципальном образовании Пензенской области рассчитана в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на основе оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома.

3.4. Удельная стоимость капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома в муниципальном образовании Пензенской области рассчитана 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) согласно ***приложению 2.***

где:



Cuj - удельная стоимость капитального ремонта i-того типа многоквартирного дома в муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

Coj - оценочная стоимость капитального ремонта i-того типа многоквартирного дома в муниципальном образовании, тыс. руб.;

Sij - суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в i-том типе многоквартирного дома в муниципальном образовании, кв. м.

3.5. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт в каждом типе многоквартирного дома по муниципальным образованиям Пензенской области в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока региональной программы капитального ремонта рассчитан путем деления удельной стоимости капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома в муниципальном образовании на общий срок региональной программы, исчисленный в календарных месяцах (360 месяцев) ***согласно приложению 4.***



где:

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

Cuj - 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 общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области с 2014 года до 2044 года, составляет тридцать лет.

3.7. Поскольку 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, оценена целесообразность 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. Разница между значениями необходимого размера минимального взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальных образованиях Пензенской области не превышает 10 процентов.

3.9. Так как разница между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальном образовании не превышает 10 процентов, принято ***единое значение необходимого размера взноса () по муниципальному образованию согласно приложению 4***, 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:



где:

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

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

 - 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.

# 4. 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) проведена по муниципальным образованиям.

4.2. Оценка доступности для граждан проведена для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4.3. В качестве критерия доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт использован 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 проведена путем сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с рекомендуемым предельным значением данного критерия.

4.5. Прогнозируемая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи рассчитана 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 среднедушевому доходу в муниципальном образовании:



где:

 - доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в j-том муниципальном образовании, %;

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

 - среднедушевой доход в j-том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц.

***По состоянию за июль 2016 года согласно официального сайта статистики по Пензенской области среднедушевой доход по Пензенской области*** = **21 279,8 руб/чел. в мес**.

**= 1 931,82/21 279,8\*100=9,08% (не превышает 22% совокупного дохода семьи).**

4.6. Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рассчитан исходя из следующих данных:

***размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчете на одного человека в месяц*** (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 22-жкх, показатель "Возмещение затрат за предоставление услуг по установленным для населения тарифам по всем жилищно-коммунальным услугам") – **1606,72 руб**;

оцениваемый на предмет доступности для граждан необходимый размер взноса на капитальный ремонт;

***средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека*** (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 1-жилфонд) – **27,3 м2.**

4.7. Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги рассчитан с учетом индекса роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги:



где:

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

 - размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчете на одного человека в j-том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

 - индекс роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги

**На основании постановления Губернатора Пензенской области от 23.11.2015 № 144 индекс роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги на второе полугодие 2016 года = 8%.**

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

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

**= 1606,72+8% + 7,20\*27,3 =1931,82 руб/чел в мес**.







