



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОБОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

16.10.2025

0046

г. Тобольск

**Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта
объектов муниципального жилищного фонда
Тобольского муниципального округа**

В соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Тюменской области от 23.06.2025 № 49, руководствуясь Уставом Тобольского муниципального района Тюменской области, в целях обеспечения надлежащего исполнения Администрацией Тобольского района обязанностей наймодателя по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, связанных с проведением капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда, на основании распоряжения Администрации Тобольского муниципального района от 29.10.2024 № 2144 «О распределении обязанностей между Главой Тобольского муниципального района и заместителями Главы Тобольского муниципального района»:

1. Утвердить Порядок проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень видов работ, отнесенных к текущему ремонту объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Утвердить перечень видов работ по капитальному ремонту объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Утвердить Форму заявления от нанимателей жилищного фонда о включении помещения в очередность капитального ремонта муниципального жилищного фонда, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

5. Утвердить состав комиссии по формированию адресного списка объектов муниципального жилищного фонда подлежащих капитальному ремонту согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

6. Постановление Администрации Тобольского муниципального района от 07.10.2025 № 0042 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа» отменить.

7. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Официальный вестник» (<https://tobmo.ru>), разместить на официальном сайте Тобольского муниципального округа на портале органов государственной власти Тюменской области (<http://tobolsk-mr.admtymen.ru>).

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы Тобольского района, Заместителя Главы Тобольского района.

Исполняющий полномочия
Главы района



Е.И. Костылева

ПОРЯДОК
проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного
фонда Тобольского муниципального округа

I. Общие положения

1.1. Настоящий порядок проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа (далее - Порядок) разработан в соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Документ определяет условия и порядок проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа, устанавливает критерии отбора и очередность проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа.

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется исключительно на организацию, проведение и финансирование капитального ремонта жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности Тобольского муниципального округа.

1.3. Перечень видов работ по текущему и по капитальному ремонту объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа указан в Приложениях 1 и 2 к настоящему Порядку.

1.4. Форма заявления от нанимателей жилищного фонда о включении помещения в очередность капитального ремонта муниципального жилищного фонда приведена в Приложении 4 к настоящему Порядку.

II. Основные понятия

2.1. Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых зданий и помещений, находящихся в собственности муниципального образования.

2.2. Объект муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа (далее Объект):

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната;
- 4) места общего пользования;
- 5) внутриквартальные инженерные сети.

- жилой дом - индивидуально-определенное здание, в котором все жилые и вспомогательные помещения принадлежат на праве собственности муниципальному образованию Тобольский муниципальный округ;

- квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Тобольский муниципальный округ;

- комната - часть жилого дома или квартиры принадлежащая на праве собственности муниципальному образованию Тобольский муниципальный округ.

- места общего пользования, которые принадлежат на праве собственности муниципальному образованию и частным лицам определяются пропорционально доле муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество и долям других собственников, исходя из общей площади принадлежащих им жилых помещений;

- внутриквартальные инженерные сети — распределительные сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения), электрические сети и сети связи, обеспечивающие подачу соответствующих ресурсов и услуг потребителям, размещение которых осуществляется в границах территории общего пользования квартала и/или земельных участков, выделенных для линейных объектов.

2.3. Капитальный ремонт объекта муниципального жилищного фонда - приведение в технически исправное состояние Объекта, которое включает в себя работы по восстановлению или замене строительных конструкций Объекта или элементов таких конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения Объекта.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный. Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния Объекта. Перечень видов работ по капитальному ремонту являются общим для комплексного и выборочного ремонта, при этом, характерным отличительным признаком комплексного капитального ремонта является то, что он охватывает все элементы Объекта, а выборочного – отдельные элементы Объекта.

2.4. Комплексный капитальный ремонт – ремонт, при котором производится восстановление всех конструктивных элементов Объекта, систем и устройств внутренних инженерных сетей и инженерного оборудования объекта муниципального жилищного фонда.

2.5. Выборочный капитальный ремонт – ремонт, при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов Объекта, отдельных участков систем и устройств внутренних инженерных сетей и инженерного оборудования объекта муниципального жилищного фонда, непосредственно вышедших из строя.

2.6. Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, выполняемых нанимателем или Администрацией Тобольского района, с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов помещения, оборудования и инженерных систем Объекта для поддержания эксплуатационных показателей. Перечень видов работ, относящихся к текущему ремонту, указан в Приложении 2 к Порядку.

Проведение очередного капитального ремонта Объекта нецелесообразно если дом признанных аварийным и подлежащим сносу либо реконструкции (непригодным для проживания). В указанных случаях должны осуществляться работы по поддержанию конструкций здания в состоянии, обеспечивающем их нормальную эксплуатацию в течение соответствующего периода (до сноса или реконструкции).

2.7 Полномочия собственника реализует Администрация Тобольского муниципального района, являющегося правообладателем объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа и осуществляющего их учет.

III. Порядок включения объектов муниципального жилищного фонда в план капитального ремонта

3.1. Планирование капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда осуществляется путем составления адресного списка объектов муниципального жилищного фонда подлежащих капитальному ремонту (далее – Адресный список).

Адресный список объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному ремонту, изменения и дополнения к нему, на текущий или очередной финансовый год (период) формируется комиссией, созданной при Администрации Тобольского муниципального района (далее - Комиссия), и утверждается распоряжением Администрации Тобольского муниципального района (включаются сведения об адресе и виде ремонта жилого помещения).

3.2. В целях формирования Адресного списка отдел имущественных отношений Администрации Тобольского муниципального района осуществляет:

3.2.1. Сбор данных, по результатам текущего контроля за техническим состоянием объектов муниципального жилищного фонда: решений судов, предписаний Государственной жилищной инспекции Тюменской области, решений межведомственной комиссии по оценке и обследованию помещений, созданной Администрацией Тобольского района

3.2.2. Прием заявлений (по форме согласно Приложению № 4 к порядку) и приложений к ним от нанимателей муниципального жилищного фонда.

3.2.3. Формирование пакета документов для рассмотрения на заседании Комиссии, в том числе:

- заявления (по форме согласно Приложению 4 к Порядку) и приложений к ним от нанимателей муниципального жилищного фонда;
- выписки из реестра муниципальной собственности, подтверждающей отнесение Объекта к муниципальной собственности Тобольского муниципального округа;
- техническую документацию на Объект (технический паспорт);
- сведения о последнем проведенном капитальном ремонте Объекта (при наличии),
- акты технического осмотра Объекта, составляется с отделом капитального строительства Администрации Тобольского муниципального района.
- документы, указанные в пункте 3.2.1.

3.3. Комиссия по мере поступления заявлений рассматривает представленные документы, при необходимости организует дополнительное техническое обследование Объектов, подлежащих капитальному ремонту. По результатам рассмотрения документов Комиссией принимается решение о включении Объекта в адресный список объектов муниципального жилищного фонда, подлежащего капитальному ремонту на текущий или очередной финансовый год, либо плановый период, либо мотивированный отказ от включения Объекта в адресный список.

3.4. Отдел имущественных отношений Администрации Тобольского муниципального района от лица Администрации Тобольского муниципального района в срок не позднее 30 дней со дня регистрации заявления, указанного в пункте 3.2.3, направляет письменный ответ нанимателю.

3.5. По результатам принятого Комиссией решения, распоряжением Администрации Тобольского района утверждается Адресный список, в который включается следующая информация:

- адрес объекта муниципального жилищного фонда;
- номер и дата документа подтверждающего право муниципальной собственности на объект;
- номер и дата договора найма;
- площадь объекта муниципального жилищного фонда;
- количество квартир (для жилого дома), комнат (для обособленного жилого помещения - квартиры);
- год постройки (ввода в эксплуатацию);
- дата проведения последнего капитального ремонта (виды работ);
- перечень необходимых работ по капитальному ремонту объекта муниципального жилищного фонда;
- предварительные сроки проведения капитального ремонта объекта муниципального жилищного фонда.

3.6. Адресный список объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному ремонту, формируется в приоритетном порядке с учетом следующих данных:

Внеочередной ремонт – по устранению аварийных ситуаций (провалы, обрушения, аварии инженерных сетей, течь, кровли, выход из строя печей, входных дверей и окон, последствия пожара и т.д.); установка индивидуальных приборов учета водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения;

1-я очередь - выполнение работ во исполнение судебных органов, в соответствии со сроками, установленными решением суда;

2-я очередь - выполнение работ по предписанию Государственной жилищной инспекции Тюменской области, решению межведомственной комиссии по оценке и обследованию помещений, созданной Администрацией Тобольского района, иными надзорными органами, в соответствии со сроками, установленными предписанием, решением;

3-я очередь – муниципальные жилые помещения, не переданные в пользование;

4-я очередь - ремонт объектов по заявлению нанимателей или организаций, в соответствии со следующими критериями:

№ п/п	Наименование критерия	Значение критерия
1.1.	Дата ввода объекта в эксплуатацию	Наименьший год ввода в эксплуатацию
1.2.	Дата проведения последнего капитального ремонта	первая очередь: более 12 лет назад
		вторая очередь: от 9 до 12 лет назад
		третья очередь: от 5 до 9 лет назад
		четвертая очередь: до 5 лет назад

В Адресный список не включаются объекты муниципального жилищного фонда, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

IV. Порядок проведения и финансирования работ по капитальному ремонту объектов муниципального жилищного фонда

4.1. Финансовое обеспечение проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда является расходным обязательством Тобольского муниципального округа и осуществляется в пределах средств, запланированных Главным распорядителем на данные цели.

Планирование средств, осуществляется в соответствии с рекомендациями по расчету прогнозируемых расходов на исполнение вопросов местного значения.

4.2. Бюджетополучателем бюджетных средств на капитальный ремонт муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа является отдел ЖКХ Администрации Тобольского муниципального района.

4.3. Отдел жилищно-коммунального хозяйства Администрации Тобольского муниципального района организует проведение работ по капитальному ремонту Объектов, согласно утвержденному адресному списку объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих капитальному ремонту, с внесенными изменениями и дополнениями на текущий или очередной финансовый год (плановый период), в соответствии с действующим законодательством РФ, регулирующим размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, и настоящим Порядком, в пределах выделенных бюджетных ассигнований. Осуществляет подготовку технического задания, аукционной документации за счет средств, выделенных на проведение капитального ремонта объектов муниципального жилого фонда Тобольского муниципального округа, по результатам торгов заключает муниципальный контракт с организацией-победителем.

4.4. Отдел капитального строительства:

- в течение 60 календарных дней с момента утвержденного Комиссией Адресного списка: готовит дефектные ведомости, локально-сметные расчёты, технические требования к строительным материалам, обоснование объёмов и видов работ; осуществляет подготовку (корректировку) проектно-сметной документации.

- Самостоятельно или с привлечением подрядной организации, за счет средств, выделенных на проведение капитального ремонта объектов муниципального жилого фонда Тобольского муниципального округа, осуществляет строительный контроль, технический надзор за проведением работ по капитальному ремонту, осуществляет приемку выполненных работ.

4.5. В случае проведения комплексного капитального ремонта Объекта, требующего отселения (переселения) нанимателей, предоставление муниципальных жилых помещений маневренного фонда в установленном порядке осуществляет отдел имущественных отношений Администрации Тобольского муниципального района.

Непосредственное переселение нанимателей в выделенные жилые помещения маневренного фонда на время проведения капитального ремонта основного жилья и обратно, осуществляет отдел имущественных отношений Администрации Тобольского муниципального района, в пределах выделенных бюджетных ассигнований.

4.6. До момента требуемого отселения (переселения) нанимателей из объекта муниципального жилищного фонда, подлежащего капитальному ремонту, проведение работ по капитальному ремонту запрещается.

Отдел имущественных отношений Администрации Тобольского муниципального района уведомляет нанимателя о проведении работ по капитальному ремонту не позднее 3-х рабочих дней с момента заключения муниципального контракта по комплексному капитальному ремонту муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа и необходимости в течение 5 календарных дней направить в Администрацию Тобольского района заявление с пакетом документов, для рассмотрения вопроса о предоставлении нанимателю жилого помещения маневренного фонда.

Приложение № 2
к постановлению Администрации
Тобольского муниципального района
от 16.10.2025 № 0046

**Перечень видов работ, отнесенных к текущему ремонту объектов
муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа**

К текущему ремонту, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов; замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Наниматель жилого помещения выполняет текущий ремонт самостоятельно в соответствии с договором найма.

Администрация Тобольского района выполняет текущий ремонт в случае:

- отсутствия нанимателя жилого помещения;
- отказа нанимателя жилого помещения, с которым расторгнут договор найма жилого помещения, осуществить текущий ремонт (с последующим обращением в судебные органы о предъявлении нанимателю понесенных Администрацией Тобольского района расходов на текущий ремонт).

Перечень видов работ по капитальному ремонту объектов муниципального жилищного фонда Тобольского муниципального округа

1. Обследование объектов муниципального жилищного фонда
2. Изготовление проектно-сметной документации
3. Строительный контроль, технический надзор
4. Ремонтно-строительные работы:
 - 4.1. Крыша (при проведении капитального ремонта муниципального жилого дома):
 - а) ремонт, укрепление или замена конструкций, отдельных участков, элементов;
 - б) ремонт, замена кровельного покрытия;
 - 4.2. Полы и перекрытия:
 - а) ремонт, укрепление или замена конструкций, отдельных участков, элементов;
 - б) окраска, устройство покрытия пола;
 - в) штукатурные работы, устройство подвесных, натяжных потолков.
 - 4.3. Стены (фасадные, несущие) и перегородки:
 - а) ремонт, укрепление, установка или замена участков конструкций перегородок, встроенных шкафов, устройство покрытия перегородок;
 - б) восстановление штукатурного слоя;
 - в) покраска или оклейка обоев, облицовка плиткой.
 - 4.4. Дверные и оконные блоки:
 - а) ремонт, укрепление или замена отдельных участков конструкций, элементов;
 - б) замена блоков в целом;
 - в) заделка швов и трещин откосов (восстановление штукатурного слоя);
 - г) окраска.
 - 4.5. Внутриквартирные сети отопления, холодного водоснабжения и канализации, электроснабжения, газоснабжения:
 - а) замена или ремонт внутриквартирных систем инженерно-технического обеспечения;
 - б) замена приборов отопления;
 - в) замена санитарно-технических приборов;
 - г) установка и замена индивидуальных приборов учета водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения;
 - д) замена электроплиты, колонок, котлов;

- е) замена газовой плиты (в том числе на электрическую), колонок, котлов;
- ж) установка газового оборудования.

4.6. Противопожарное оборудование:

- а) установка автономных дымовых пожарных извещателей;
- б) установка устройств внутриквартирного пожаротушения.

4.7. Печи и очаги:

- а) замена отдельных элементов и частей элементов (в случае если печь обслуживает одно жилое помещение, производится ее полная замена).

4.8. Балконы, лоджии (в случае, если площадь балкона, лоджии учитывается в общей площади жилого помещения):

- а) ремонт, замена конструкций, отдельных участков, элементов (внутри помещения);

4.9. Оборудование жилого помещения реабилитационными устройствами и приспособлениями, непосредственно связанными с эксплуатацией жилого помещения <*>.

4.10. Замена (ремонт) внутриквартальных инженерных сетей.

Иные виды работ по капитальному ремонту, предусмотренные законодательством.

<*> для муниципальных жилых помещений, переданных по договору найма, социального найма нанимателям с ограниченными возможностями передвижения. Оборудование устанавливается в соответствии с ГОСТ Р 51633-2000 "Устройства и приспособления реабилитационные, используемые инвалидами в жилых помещениях. Общие технические требования".

Приложение № 4
к постановлению Администрации
Тобольского муниципального района
от 16.10.2025 № 0046

ФОРМА

Председателю комиссии
по формированию адресного списка
муниципального жилищного фонда,
подлежащего капитальному ремонту

от _____
ФИО полностью

проживающего (ей) по адресу: _____

Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу включить в очередность капитального ремонта муниципального
жилищного фонда, подлежащего капитальному ремонту жилое помещение,
расположенное по адресу: _____

ул. _____, дом _____, кв. _____
занимаемого на основании _____

№ _____, дата _____.

Виды работ _____

—

Согласен на проведение ремонтных работ

- без отселения в маневренный жилищный фонд _____ (подпись)

- с отселением в маневренный фонд _____ (подпись)

Приложение:

1. Копия паспорта.

2. Копия договора найма (ордера).

« _____ » _____ 20 ____ г.

_____ / _____ /
(подпись) Ф. И. О.

Приложение № 5
к постановлению Администрации
Тобольского муниципального района
от 16.10.2025 № 0046

**Состав комиссии по формированию адресного списка объектов
муниципального жилищного фонда подлежащих капитальному ремонту**

Председатель комиссии:	Заместитель Главы Тобольского района
Заместитель председателя комиссии:	Начальник отдела капитального строительства Администрации Тобольского района
Секретарь комиссии:	Главный специалист отдела имущественных отношений Администрации Тобольского района
Члены комиссии:	Начальник отдела ЖКХ Администрации Тобольского района