



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 сентября 2015 г. № 551
Калининград

Об определении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпунктом 2.1 пункта 2 статьи 3 Закона Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Определить порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию.

Исполняющий обязанности
временного исполняющего обязанности
Губернатора Калининградской области



А.Н. Силанов

П О Р Я Д О К
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Калининградской области

1. Настоящий порядок регламентирует содержание и состав процедур (работ) по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, в рамках реализации Закона Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» (далее – Закон Калининградской области), а также при рассмотрении спорных ситуаций о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости.

2. Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, реконструкции и (или) имеющие менее трех квартир.

3. Порядок применяется в случаях:

1) определения в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) необходимости повторного оказания отдельных услуг и (или) повторного выполнения отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при зачете (отказе зачета) стоимости этих услуг и (или) работ в соответствии со статьей 19 Закона Калининградской области.

2) установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, если в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, на 2015–2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 09 декабря 2014 года № 826 (далее – региональная программа капитального ремонта), капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме не был проведен;

3) выявления нецелесообразности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае превышения размера совокупной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в расчете на один квадратный метр помещений, рассчитанной в текущих ценах на основе предельной стоимости таких работ,

превышающей среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Калининградской области на текущий период, утверждаемую ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

4) установления отсутствия необходимости оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обусловленного отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт.

4. Органом, уполномоченным по принятию решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или об отсутствии такой необходимости, является исполнительный орган государственной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области (далее – уполномоченный орган). В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах уполномоченный орган своим приказом создает комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – комиссия).

5. Комиссия в составе не менее пяти членов формируется из представителей уполномоченного органа, органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом (далее – администрации), органа государственного жилищного надзора Калининградской области, органа муниципального жилищного контроля, регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, лиц, уполномоченных решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

6. Комиссия является коллегиальным органом и состоит из председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, секретаря комиссии и иных членов комиссии. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии, в отсутствие председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии.

7. Заседание комиссии считается правомочным при наличии не менее двух третей от состава комиссии. Решение принимается большинством голосов членов комиссии. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председательствующего на заседании комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме. Решение комиссии составляется в двух экземплярах. Решение оформляется в виде протокола, который подписывается присутствующими на заседании членами комиссии. В протоколе отражается мотивированное заключение комиссии о необходимости либо об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

в соответствии с пунктом 18 настоящего порядка. Решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предельные сроки его проведения, стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту с разбивкой по видам работ (услуг) на основе размера предельной стоимости таких работ (услуг), установленной Правительством Калининградской области.

8. Заседание комиссии проводится в случае возникновения спорных ситуаций по инициативе уполномоченного органа, а также на основании заявления об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заявление), поступившего от администрации, лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – представитель собственников). В заявлении указываются обстоятельства, послужившие причиной для обращения в комиссию, с приложением имеющихся документов о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов обследования технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, заключений экспертных организаций.

9. С инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выступают:

- 1) администрация – в случае, установленном подпунктами 2-4 пункта 3 настоящего порядка;
- 2) представитель собственников – в случае, установленном подпунктом 1 пункта 3 настоящего порядка.

10. Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 настоящего порядка администрация представляет следующие документы:

- 1) заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, срок проведения которого в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта истек в прошедшем году;
- 2) заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (при их наличии).

11. Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 настоящего порядка администрация представляет следующие документы:

- 1) заявление о нецелесообразности проведения капитального ремонта с обоснованным расчетом размера совокупной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в расчете на один квадратный метр помещений, рассчитанной в текущих ценах на основе предельной стоимости таких работ, превышающей среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по

Калининградской области на текущий период, утверждаемой ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

2) заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (при их наличии).

12. Для установления отсутствия необходимости оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обусловленного отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт, в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 настоящего порядка администрация представляет следующие документы:

1) заявление об установлении отсутствия необходимости оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обусловленного отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) технический паспорт многоквартирного дома (иной документ, содержащий техническое описание конструктивных элементов дома).

13. Представитель собственников в многоквартирном доме представляет следующие документы:

1) заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2) копию решения регионального оператора о проведении зачета (отказа зачета) стоимости отдельных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведенных до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

14. Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются уполномоченным органом в течение одного рабочего дня с момента поступления и передаются секретарю комиссии. По требованию заявителя уполномоченный орган выдает документ, подтверждающий прием заявления и прилагаемых документов, с указанием даты и времени его получения либо ставит отметку о получении на копии заявления.

15. Комиссия в течение десяти рабочих дней с даты поступления заявления и документов осуществляет проверку информации, содержащейся в них, в целях принятия решения. Комиссия вправе запрашивать у физических и юридических лиц, включая орган государственного жилищного надзора Калининградской области, информацию для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

16. С целью установления технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, комиссия проводит осмотр технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем дома, по результату которого

оформляется акт о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме с приложением фотоматериалов. Акт должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме и оформляться по форме согласно приложению к настоящему порядку.

17. Техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме оценивается комиссией в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р), утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Государственном строительном комитете СССР от 24 декабря 1986 года № 446, и ВСН 58-88(р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Государственном строительном комитете СССР от 23 ноября 1988 года № 312.

18. По результатам работы комиссия не позднее пятнадцати дней с даты получения документов принимает решение:

1) о признании многоквартирного дома требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, в одном из следующих случаев:

- физический износ конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц;

- исходя из акта о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, существует опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности;

- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

2) об отсутствии необходимости проведения в многоквартирном доме капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в период реализации региональной программы капитального ремонта; данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в подпункте 1 пункта 18 настоящего порядка;

3) об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при принятии решения о зачете стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 181

Жилищного кодекса и статьей 19 Закона Калининградской области. Решение принимается при следующих условиях:

- не превышены нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативные межремонтные сроки) общего имущества в многоквартирном доме;

- есть сведения о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;

- имеются выводы комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме;

4) о необходимости повторного проведения в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при решении вопроса о зачете стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 19 Закона Калининградской области. Решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенный региональной программой капитального ремонта, и принимается при следующих условиях:

- наступил предельный нормативный срок службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта;

- есть выводы комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме;

5) о признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Данное решение должно содержать наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия), износ которых составляет более 70 процентов, расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов, выполненный в текущих ценах на основе предельной стоимости таких работ. Решение принимается в одном из следующих случаев:

- при высокой степени износа на основании заключения специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, основных конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с актом о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, содержащем наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша), износ которых составляет более 70 процентов;

- при совокупной стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в расчете на один квадратный метр

помещений в текущих ценах на основе предельной стоимости таких работ, превышающей среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Калининградской области на текущий период, утверждаемую ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

б) об отсутствии необходимости оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту, обусловленной отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт.

19. Один экземпляр протокола комиссии с приложением материалов, использованных комиссией при принятии решений, предусмотренных пунктом 18 настоящего порядка, не позднее двух рабочих дней со дня принятия решения комиссией направляется в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», в уполномоченный орган для принятия окончательного решения. Окончательное решение принимается уполномоченным органом в трехдневный срок со дня получения протокола комиссии и оформляется приказом, который подлежит опубликованию на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее трех рабочих дней после его подписания.

20. Приказ уполномоченного органа не позднее дня, следующего за днем подписания, направляется в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет»:

1) региональному оператору для принятия решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса;

2) в администрацию для принятия решения:

- о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса;

- о признании нецелесообразности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, физический износ конструктивных элементов которого составляет более 70 процентов или совокупная стоимость капитального ремонта общего имущества в котором в расчете на один квадратный метр помещений, рассчитанной в текущих ценах на основе предельной стоимости таких работ, превышает рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Калининградской области;

- о предоставлении сведений, необходимых для актуализации региональной программы капитального ремонта;

3) представителю собственника.

21. Приказ уполномоченного органа является основанием для актуализации региональной программы в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса.

22. Приказ уполномоченного органа может быть обжалован заинтересованными лицами в судебном порядке.

ФОРМА

** Указать процент износа и дату составления технического паспорта.

II. Общие показатели конструктивных элементов

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Тип / материал	Площадь, м²/шт	Год проведения последнего капитального ремонта
1	Крыша/Кровля			
2	Перекрытия			
3	Несущие стены			
4	Балконы и лоджии в местах общего пользования			
5	Наружные двери			
6	Окна, балконные двери в местах общего пользования			
7	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
8	Крыльца			
9	Фундаменты			

III. Инженерное оборудование (инженерные сети)

Таблица 3

№ п/п	Наименование системы	Тип	Год проведения последнего капитального ремонта	Общедомовой прибор учета	
				Наличие/ количество	Возможность установки
1	Теплоснабжение				
2	Узел управления				
3	Горячее водоснабжение				
4	Узел управления				
5	Холодное водоснабжение				
6	Узел управления				
7	Водоотведение				
8	Электроснабжение				
9	Газоснабжение				

IV. Лифты

Таблица 4

№ п/п	Инв. №	Год ввода в эксплуатацию	Год проведения последнего капитального ремонта	Обслуживающая организация	Примечание
1					
2					

V. Техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования (сетей)

Таблица 5

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования	Повреждения и дефекты (согласно ВСН 53-86р)	Примерный состав работ
1	<i>Конструктивные элементы</i>		
2	Крыша/кровля		
	Несущие конструкции кровли		
	Покрытие кровли		
3	Фасад		
	Несущие стены		
	Наружная отделка		
	Балконы и лоджии в местах общего пользования		
	Наружные двери		
	Окна, балконные двери в местах общего пользования		
	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей		
	Крыльца		
4	Фундаменты		
	Цоколь		
	Отмостка		
	Подвальные помещения		
5	<i>Инженерное оборудование (инженерные сети)</i>		
6	Теплоснабжение		
	Узел управления		
7	Горячее водоснабжение		
	Узел управления		
8	Холодное водоснабжение		
	Узел управления		
9	Водоотведение		
10	Электроснабжение		
11	Газоснабжение		
12	Лифты		

Подписи членов комиссии:
