

ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «20» августа 2015 г. № 595-пп

г. Магадан

Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и Положения о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Создать Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3. Утвердить Положение о Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

4. Утвердить состав Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на вице-губернатора Магаданской области, первого заместителя председателя Правительства Магаданской области Журавлева Б.Ю.

6. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

В. Печеный

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства
Магаданской области
от «20» августа 2015 г. № 595-пп

П О Р Я Д О К
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящий Порядок определяет содержание и состав процедур по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, направленных на актуализацию региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Магаданской области, утвержденной постановлением Правительства Магаданской области от 29 мая 2014 г. № 455-пп «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Магаданской области» на период по 2044 год» (далее – региональная программа), а также краткосрочных планов ее реализации.

2. Настоящий Порядок распространяется на многоквартирные дома, расположенные на территории Магаданской области и включенные в региональную программу в соответствии с Законом Магаданской области от 29 июля 2013 г. № 1638-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области».

3. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории соответствующего муниципального образования Магаданской области,

определяется министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области (далее – Министерство), на основании заключения Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – Комиссия), создаваемой Министерством.

Комиссия осуществляет свою деятельность на постоянной основе в соответствии с положением, утвержденным постановлением Правительства Магаданской области.

На основании заключения Комиссии Министерство выносит одно из решений (далее – Решение):

- об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включает следующие процедуры:

4.1. Инициирование рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме.

4.2. Рассмотрение Комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и вынесение заключения в соответствии с настоящим Порядком.

4.3. Направление Министерством копий Решения:

- инициатору рассмотрения Комиссией вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- в орган местного самоуправления;
- в «НКО «Фонд капитального ремонта Магаданской области» (далее

– Фонд), выполняющего функции регионального оператора (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора);

- представителям лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Основанием для рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме является поступившее в Министерство обращение, содержащее обоснование необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, от одного из следующих лиц:

- собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания, принятого не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений в данном многоквартирном доме, и оформленного соответствующим образом протокола;

- органа местного самоуправления;

- Фонда;

- лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

6. На основании обращения лиц, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, Комиссия запрашивает у юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее – управляющая организация) информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, указанного в обращении.

7. Комиссия вправе запрашивать у государственных органов, органов местного самоуправления, организаций, объединений граждан и граждан

информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. Запрашиваемая информация представляется в Комиссию в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего запроса.

9. В своей работе Комиссия также руководствуется информацией в форме экспертных заключений специализированных экспертных организаций о состоянии общего имущества многоквартирного дома, полученных при подаче обращения лицами, указанными в пункте 5 настоящего Порядка.

10. При рассмотрении вопроса установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме Комиссия руководствуется:

- значениями показателей технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, полученных путем осмотра многоквартирного дома (при необходимости), в том числе с применением инструментальных методов обследования, а также данными технических паспортов;

- средними нормативными сроками службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86 (р), утвержденными приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446, и ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

11. После завершения Комиссией сбора необходимой информации и (или) осмотра многоквартирного дома председатель Комиссии назначает дату заседания Комиссии для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном

доме (многоквартирных домах) в срок не позднее 30 календарных дней со дня поступления заявления.

12. По результатам рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома Комиссия выносит одно из следующих заключений:

12.1. О необходимости признания многоквартирного дома, требующим капитального ремонта в части капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой.

Заключение о необходимости признания многоквартирного дома требующим капитального ремонта в части капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой принимается при условии, если прошло не менее пяти лет с даты завершения работ (услуг) по капитальному ремонту соответствующего элемента строительной конструкции и (или) инженерной системы общего имущества в многоквартирном доме в следующих случаях:

- физический износ общего имущества 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 фактического технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности

в течение ближайших пяти лет;

- имеются заключения экспертиз о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме или акты технического осмотра общего имущества в многоквартирном доме уполномоченных органов или лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данное заключение должно содержать:

- наименование элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, требующих капитального ремонта;

- предложения по срокам проведения капитального ремонта элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем многоквартирного дома;

- расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, выполненных в текущих ценах на основе предельной стоимости, установленной постановлением Правительства Магаданской области.

12.2. О необходимости признания многоквартирного дома требующим капитального ремонта в сроки, установленные в региональной программе, в части капитального ремонта элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, за исключением тех элементов строительных конструкций и инженерных систем, которые признаются Министерством требующими капитального ремонта дома в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой, а также о сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данное заключение выносится исходя из:

- нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;
- сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;
- заключений экспертиз о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме или акта технического осмотра общего имущества в многоквартирном доме уполномоченными органами или лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данное заключение должно содержать:

- наименование элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, за исключением тех, которые признаны требующими капитального ремонта;
- предложения по срокам проведения капитального ремонта элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем многоквартирного дома;
- расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, выполненных в текущих ценах на основе предельной стоимости, установленной постановлением Правительства Магаданской области.

12.3. Об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Данное заключение принимается в следующих случаях:

- физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) свыше семидесяти процентов;
- отсутствие целесообразности финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в котором совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает предельную стоимость, установленную постановлением Правительства Магаданской области;
- многоквартирные дома расположены в поселениях, признанных закрывающимися в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации.

Данное заключение принимается исходя из:

- степени износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) общего имущества в многоквартирном доме;
- расчета стоимости капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, выполненного в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ;
- размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, установленного постановлением Правительства Магаданской области;
- наличия постановления Правительства Российской Федерации.

Данное заключение должно содержать:

- наименование конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) износ которых составляет более 70 процентов;

- расчет стоимости капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, выполненный в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ и (или) на основе ранее выполненных расчетов стоимости таких работ в домах с аналогичными техническими характеристиками, в сравнении с размером предельной стоимости таких услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленной постановлением Правительства Магаданской области;

- ссылку на постановление Правительства Российской Федерации.

13. Заключение Комиссии оформляется протоколом и должно содержать:

- перечень многоквартирных домов, рассмотренных Комиссией, с указанием их адресов, года постройки;

- сведения об оказанных услугах и (или) проведенных работах по капитальному ремонту (при наличии);

- заключение по каждому многоквартирному дому, рассмотренному Комиссией, принятому в соответствии с пунктами 12.1 - 12.3 настоящего Порядка;

- наименование элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, требующих капитального ремонта;

- предложения по срокам проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными сроками службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.

14. Протокол Комиссии подписывается всеми членами комиссии, присутствующими на заседании. Особое мнение, отличное от решения Комиссии, оформляется дополнительно в виде записи в протоколе или в форме отдельного документа.

15. В течение 3 рабочих дней с момента подписания протокол направляется в Министерство для принятия Решения.

В течение 10 рабочих дней с момента принятия Решение подлежит опубликованию на официальном сайте министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области.

16. Решения, принимаемые Министерством, могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. Органы местного самоуправления на основании полученной ими копии Решения, актуализируют принятый на уровне органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования Магаданской области краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и ежегодно, в срок до 30 марта, вносит в Министерство предложения по актуализации региональной программы в соответствии с действующим законодательством.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Магаданской области
от «20» августа 2015 г. № 595-пп

ПОЛОЖЕНИЕ

**о Комиссии по установлению необходимости проведения капитального
ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

1. Настоящее Положение определяет задачи, права, порядок деятельности Комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – Комиссия).

2. Комиссия является коллегиальным органом.

3. В своей работе Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, законами Магаданской области, иными нормативными правовыми актами Магаданской области и настоящим Положением.

4. Состав Комиссии утверждается постановлением Правительства Магаданской области.

5. Основными задачами комиссии являются:

- рассмотрение заявлений об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме;
- вынесение заключений по итогам рассмотрения заявлений об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме.

6. Комиссия для осуществления своей деятельности и решения, возложенных на нее задач имеет право:

- запрашивать у государственных органов, органов местного самоуправления, организаций, граждан и их объединений, и получать информацию для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- привлекать для участия в работе Комиссии представителей органов государственной власти, органов местного самоуправления, специалистов организаций по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии.

7. Руководство Комиссией осуществляет председатель. В отсутствие председателя его обязанности выполняет его заместитель.

Председатель Комиссии:

- руководит деятельностью Комиссии;
- назначает секретаря Комиссии;
- распределяет обязанности между заместителем председателя Комиссии, секретарем Комиссии и членами Комиссии, в том числе назначает члена Комиссии, ответственного за подготовку материалов для рассмотрения их на заседании Комиссии;
- определяет дату заседания, повестку дня;
- созывает очередные и внеочередные заседания Комиссии, формирует и утверждает повестку дня;
- ведет заседания Комиссии.

8. Формой работы Комиссии является проведение заседаний.

Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал, и считаются правомочными, если на них присутствуют не менее двух третей от общего числа ее членов.

10. Секретарь Комиссии:

- осуществляет организационно-техническое обеспечение деятельности Комиссии;

- обеспечивает ведение делопроизводства;
- извещает членов Комиссии и приглашенных на ее заседание лиц о дате, времени, месте проведения и повестке дня заседания Комиссии, обеспечивает ознакомление членов Комиссии с материалами, подлежащими рассмотрению, ведет протокол заседания Комиссии.

11. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях Комиссии.

12. В состав Комиссии на постоянной основе входят представители от:

- органа местного самоуправления (по согласованию);
- органов государственного жилищного надзора Магаданской области и (или) муниципального жилищного контроля;
- государственного строительного контроля Магаданской области,
- некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области»;
- лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

13. К работе Комиссии могут привлекаться с правом совещательного голоса:

- представители органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда,
- представители органов архитектуры и градостроительства,
- лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах,
- представители экспертных организаций (в случае необходимости) (по согласованию).

14. Заключение выносится по итогам открытого голосования на основании решения, принимаемого простым большинством голосов.

15. При равенстве голосов членов Комиссии голос председательствующего является решающим.

16. Протокол заседания Комиссии подписывается председательствующим и всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства
Магаданской области
от «20» августа 2015 г. № 595-пп

СОСТАВ КОМИССИИ
по установлению необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

Председатель	министр строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области
Секретарь	лицо, назначаемое министром строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области из членов комиссии.
Члены комиссии:	
представитель	от министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Магаданской области
представитель	от органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом (по согласованию)
представитель	от органа государственного жилищного надзора Магаданской области и (или) муниципального жилищного контроля
представитель	от органа государственного строительного контроля Магаданской области
представитель	от некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области»
представитель	от лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах
представитель	от органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда
представитель	от органа архитектуры и градостроительства
представитель	лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме
представитель	от экспертных организаций (по согласованию)