

ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27» апреля 2018 г. № 335-пп

г. Магадан

**О внесении изменений в постановление
Правительства Магаданской области
от 20 августа 2015 г. № 595-пп**

Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Магаданской области от 20 августа 2015 г. № 595-пп «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» изменения, изложив Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный указанным постановлением, в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

В. Печеный

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Магаданской области
от 27» апреля 2018 г. № 335-пп

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

1. Настоящий Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Магаданской области (далее – Порядок) устанавливает содержание и состав процедур (мероприятий) по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Магаданской области, в целях актуализации 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 применяется при принятии решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, в случаях, установленных частью 5 статьи 181 и частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и (или) изменения перечня

планируемых видов услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и 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. С инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут выступать следующие заявители:

- орган местного самоуправления муниципального образования Магаданской области (далее – орган местного самоуправления);
- некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта Магаданской области» (далее – Фонд капитального ремонта);
- лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действовать от их имени;
- организация, осуществляющая управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. 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).

5. 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.

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

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

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

6.3. Направление Министерством копии Решения инициатору рассмотрения Комиссией вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

7. Основанием для рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является поступление в Министерство от одного из заявителей, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, обращения, содержащего обоснование необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с приложением следующих документов:

а) заключения специализированной организации, имеющей право осуществлять работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, о состоянии общего имущества в многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (далее – заключение специализированной организации, специализированная организация), содержащего в том числе:

- данные о ранее проведенных работах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- данные о нормативных сроках службы общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, входящих в состав общего имущества) до проведения очередного капитального ремонта общего имущества (нормативных межремонтных сроках) в многоквартирном доме;

- данные о физическом износе общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, входящих в состав общего имущества), определенном в соответствии с правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденными приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446;

- один из следующих выводов:

- о необходимости либо об отсутствии необходимости повторного оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой, с указанием их наименования;

- о необходимости либо об отсутствии необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой;

о необходимости либо отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в предусмотренный региональной программой срок;

о необходимости либо отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой;

б) копии выписки из реестра членов саморегулируемой организации, полученной не ранее чем за один месяц до направления обращения об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу, подтверждающей право специализированной организации на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния дома;

в) копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» и содержащего решение:

- о переносе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более поздний или более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой;

- о наделении представителя собственников полномочиями на обращение в Комиссию с соответствующим обращением (при обращении представителя собственников, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах);

г) акта приемки работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненных (оказанных) до наступления установленного региональной программой срока, договора на выполнение услуг и (или) работ, а также документов, подтверждающих оплату соответствующих расходов (при обращении в случае, установленном частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации);

д) информации о проведенных работах по текущему ремонту конструктивного элемента многоквартирного дома, по которому устанавливается необходимость проведения работ (услуг) по капитальному ремонту в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, в том числе планы восстановительных работ конструктивного элемента, разработанные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», с приложением копий:

- договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ общего имущества в многоквартирном доме;

- актов приемки выполненных услуг и (или) работ;

- документов, подтверждающих оплату выполненных услуг и (или) работ;

е) выписки организации или лица, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, из журнала регистрации обращений граждан за последние 3 года;

ж) результаты осмотров многоквартирного дома, проведенных организацией или лицом, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктами 13-14 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» за последние 3 года.

По инициативе заявителя могут быть представлены иные документы.

8. Комиссия после получения обращения готовит справку об объеме бюджетных ассигнований, предусмотренном законом Магаданской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и запрашивает у Фонда капитального ремонта следующие документы:

а) справку о собираемости взносов на капитальный ремонт по многоквартирному дому по состоянию на дату обращения;

б) справку об объеме средств, которые Фонд капитального ремонта вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших в Фонд капитального

ремонта за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

Комиссия вправе запрашивать у государственных органов, органов местного самоуправления, организаций и граждан дополнительную информацию для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссия на основании протокола вправе принять решение о проведении визуального осмотра многоквартирного дома либо о делегировании права визуального осмотра многоквартирного дома сотрудникам Фонда капитального ремонта.

9. Комиссия в течение 30 рабочих дней со дня получения обращения на основании документов, указанных в пунктах 7-8 настоящего Порядка, в соответствии с ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312, и ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446, рассматривает на своем заседании вопрос об установлении необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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

10.1. О необходимости признания многоквартирного дома требующим капитального ремонта общего имущества в части капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома в более ранние сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой.

Указанное заключение принимается при соблюдении следующих условий:

а) собираемость взносов на капитальный ремонт, оплаченных собственниками помещений многоквартирного дома, по состоянию на дату обращения составляет более 80 процентов от суммы начисленных взносов на капитальный ремонт за период с 01 января 2015 года;

б) наличие в необходимом объеме неизрасходованных средств бюджетных ассигнований, предусмотренных законом Магаданской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

в) наличие в необходимом объеме средств, которые Фонд капитального ремонта вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших в Фонд капитального ремонта за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

Данное заключение должно содержать:

а) перечень элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома, требующих

капитального ремонта в первоочередном порядке;

б) расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и инженерных систем исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) предложения по срокам проведения капитального ремонта элементов строительных конструкций или инженерных систем многоквартирного дома (в течение ближайших трех лет).

10.2. О необходимости (отсутствии необходимости) признания многоквартирного дома требующим капитального ремонта в сроки, установленные в региональной программе, либо более поздние сроки 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 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:

а) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;

б) сведений о проведенных ранее работах по капитальному ремонту соответствующих элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества;

в) заключения специализированной организации, проводившей обследование состояния общего имущества многоквартирного дома, или

сведений мониторинга технического состояния многоквартирного дома, представленных органами государственного жилищного надзора.

Данное заключение должно содержать:

а) наименование элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома;

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

в) решение в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, которым устанавливается необходимость либо отсутствие необходимости повторного оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, определенный региональной программой;

г) решение в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, которым устанавливается необходимость либо отсутствие необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой.

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

Данное заключение принимается в случае физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) свыше семидесяти процентов 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.

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.

11. Заключение Комиссии оформляется протоколом и направляется в Министерство в течение трех рабочих дней после проведения заседания для принятия Решения.

12. Министерство в течение пяти рабочих дней с момента поступления заключения Комиссии принимает Решение, предусмотренное пунктом 5 настоящего Порядка.

Копия указанного Решения направляется Министерством инициатору обращения о рассмотрении Комиссией вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в течение 7 рабочих дней с момента принятия.

В течение 10 рабочих дней с момента принятия Решение подлежит опубликованию в региональной информационной системе «Открытый регион».

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

14. 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, вносят в Министерство предложения по актуализации региональной программы в соответствии с действующим законодательством.

_____».