

ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.04.2015

№ 132-п

Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

(в ред. постановления Правительства Новосибирской области от 12.09.2016 № 273, от 11.09.2019 № 366-п, от [03.03.2020](#) № 49-п)

В соответствии с пунктом 8³ статьи 13 и частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 11.1 и 11.8 части 2 статьи 2 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области», в целях организации деятельности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области Правительство Новосибирской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2. Установить, что средние нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Новосибирской области определяются в соответствии с ведомственными строительными нормами, утвержденными Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» и Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446 «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Новосибирской области Сёмку С. Н.

Губернатор Новосибирской области

В. Ф. Городецкий

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Новосибирской области
от 06.04.2015 № 132-п

(в ред. от [03.03.2020](#) № 49-п)

ПОРЯДОК
установления необходимости проведения капитального
ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящий Порядок регламентирует содержание и состав процедур (работ) по обеспечению своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме для целей исполнения и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (далее — Региональная программа).

2. Настоящий Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, ~~и~~ многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, **садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом**» (далее — Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), ~~на многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры,~~ а также на многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику.

3. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области на формирование и подготовку актуализации региональной программы капитального ремонта (далее — уполномоченный орган) создает постоянно действующую комиссию (далее — комиссия). Состав и порядок работы комиссии утверждается правовым актом уполномоченного органа.

Председателем комиссии назначается должностное лицо уполномоченного органа. Председатель комиссии организует работу комиссии, председательствует на заседаниях, отвечает за ведение протокола и составление решений, подписывает протокол, решение, письменные запросы комиссии.

3.1. Комиссия осуществляет свою деятельность на основании заявления лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо лица, уполномоченного решением общего собрания представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома (далее — заявитель), на имя председателя комиссии. Заявление оформляется в виде письма, составленного в произвольной форме, с указанием соответствующего вопроса согласно пункту 5 настоящего Порядка и приложением документов, указанных в пунктах 6—10.1 настоящего Порядка (в зависимости от вопроса) (далее — заявление).

3.2. Не реже одного раза в год председатель комиссии созывает комиссию для рассмотрения поступивших заявлений и принятия решений.

В состав комиссии входят председатель, заместители председателя, секретарь и иные члены комиссии.

Комиссию возглавляет председатель, в отсутствие председателя его полномочия исполняет один из заместителей председателя.

3.3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

3.4. Председатель комиссии:

- 1) осуществляет руководство и планирование работы комиссии;
- 2) определяет дату, время и место проведения заседания комиссии;
- 3) утверждает повестку дня и председательствует на заседаниях комиссии;
- 4) подписывает протоколы и решения комиссии;
- 5) осуществляет иные полномочия в целях реализации основных задач и функций комиссии.

3.5. Секретарь комиссии:

- 1) осуществляет прием и регистрацию документов, поступающих в адрес комиссии;
- 2) взаимодействует по вопросам организации и проведения заседаний комиссии с членами комиссии, лицами, приглашаемыми на заседание комиссии, с уполномоченным органом, извещает их о дате, времени, месте и повестке дня предстоящего заседания;
- 3) ведет, оформляет, представляет на подпись председателю и членам комиссии протокол заседания комиссии;
- 4) готовит и выдает заинтересованным лицам выписки из протоколов заседаний комиссии.
- 5) в течение 30 дней с момента поступления заявления в комиссию осуществляет проверку полноты и правильности оформления документов, принимает решение о рассмотрении заявления;
- 6) направляет заявителю письмо, подписанное председателем комиссии, об отказе в принятии документов (с приложением таких документов) и указанием причин отказа в случаях:
 - а) если в комиссию не поступили документы, предусмотренные абзацами шестнадцатым — восемнадцатым пункта 6, абзацами тринадцатым, четырнадцатым пункта 7, абзацем пятым пункта 8, абзацами шестым — восьмым пункта 9, абзацами двенадцатым, тринадцатым пункта 10, абзацами восьмым — десятым пункта 10.1 настоящего Порядка;
 - б) отсутствия принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного согласно ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5.1. В случае отсутствия секретаря на заседании комиссии председатель либо исполняющий обязанности заместитель председателя возлагает на одного из членов комиссии обязанность по ведению протокола.

3.6. На заседаниях комиссии вправе присутствовать собственники помещений в многоквартирных домах и их законные представители, представители управляющих организаций, общественных объединений и организаций, государственных органов и органов местного самоуправления.

3.7. Организационно-техническое обеспечение деятельности комиссии осуществляет уполномоченный орган.

3.8. Комиссия вправе запрашивать у государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, управляющих организаций, иных организаций и объединений граждан информацию, необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.9. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствует более половины членов комиссии с обязательным присутствием председателя комиссии или заместителя председателя комиссии.

Решения комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании.

В случае равенства голосов голос председательствующего на заседании комиссии является решающим.

Решения комиссии оформляются протоколом в течение 30 дней с момента принятия решения и подлежат обязательной публикации на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней с момента подписания.

4. В состав комиссии включаются представители уполномоченного органа, регионального оператора, представители государственной жилищной инспекции.

К работе комиссии могут привлекаться с правом совещательного голоса представители органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, органа муниципального жилищного контроля, организаций общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, собственники помещений (уполномоченные ими лица), а в необходимых случаях представители экспертных организаций.

5. На основании поступившего заявления, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка, комиссия рассматривает следующие вопросы:

1) о необходимости проведения капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем в составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее соответственно — конструктивный элемент, инженерная система);

2) о необходимости проведения в определенный срок в будущем планового капитального ремонта многоквартирного дома в части капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем;

3) о нецелесообразности финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) об отсутствии необходимости повторного проведения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой;

5) о возможности замены вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного на текущий год, другим видом конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой на более поздний срок;

6) о необходимости увеличения предельной стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем в составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определенной в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее — предельная стоимость выполнения работ по капитальному ремонту).

6. Вопрос, указанный в подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, рассматривается комиссией исходя из:

— уровня физического износа общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;

— нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и документов о проведенных ранее ремонтах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем;

— сведений о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, содержащихся в заключении специализированной организации;

— сведений о наличии угрозы нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности общего имущества в многоквартирном доме в течение ближайших 2 лет.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить необходимость проведения капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем;

— установить отсутствие необходимости проведения капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем.

Решение должно содержать:

— наименование конструктивных элементов и инженерных систем, требующих капитального ремонта;

— предельную стоимость выполнения работ по капитальному ремонту.

Решением комиссии могут быть даны рекомендации:

— уполномоченному органу о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в первоочередном порядке;

— собственникам многоквартирного дома о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Решение принимается на основании заявления с приложением следующих документов:

— протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, отраженному в заявлении;

— заключения специализированной организации;

— решения комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности о наличии угрозы безопасности жизни и здоровья граждан либо представления прокуратуры Новосибирской области.

7. Вопрос, указанный в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, рассматривается комиссией исходя из:

1) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и документов о проведенных ранее ремонтах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем;

2) актов осмотра организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом или заключений экспертных организаций о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить необходимость проведения в определенный срок в будущем планового капитального ремонта многоквартирного дома в части капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем;

— установить отсутствие необходимости проведения в определенный срок в будущем планового капитального ремонта многоквартирного дома в части капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем.

Данное решение должно содержать:

— наименование конструктивных элементов и (или) инженерных систем, за исключением тех конструктивных элементов и инженерных систем, которые признаны требующими капитального ремонта;

— предложения по срокам проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома;

— предельную стоимость выполнения работ по капитальному ремонту.

Решение принимается на основании заявления с приложением следующих документов:

1) протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, отраженному в заявлении;

2) акта осмотра организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, или заключения специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома.

8. Вопрос, указанный в подпункте 3 пункта 5 настоящего Порядка, рассматривается комиссией исходя из степени износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) либо решения межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 3 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить нецелесообразность финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

— установить целесообразность финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Решение принимается на основании заявления с приложением заключения специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, подтверждающего износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) более 70 процентов, либо технического паспорта многоквартирного дома, содержащего актуальные сведения об износе основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) более 70 процентов, либо заключения межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Данное решение должно содержать:

— адрес многоквартирного дома и реквизиты документов, прилагаемых к заявлению.

9. Вопрос, указанный в подпункте 4 пункта 5 настоящего Порядка, рассматривается комиссией исходя из нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем после проведения работ по капитальному ремонту (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и анализа проведенного капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 4 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить отсутствие необходимости повторного проведения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой;

— установить необходимость повторного проведения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой.

Решение принимается на основании заявления с приложением следующих документов:

1) протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу, отраженному в заявлении;

2) акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента и (или) инженерной системы;

3) документа, подтверждающего уровень износа конструктивного элемента и (или) инженерной системы (технического паспорта, с учетом проведенных работ по капитальному ремонту, либо заключения специализированной организации).

Данное решение должно содержать:

— наименование конструктивного элемента и (или) инженерной системы, выполнение капитального ремонта которых не требуется.

10. Вопрос, указанный в подпункте 5 пункта 5 настоящего Порядка, рассматривается комиссией исходя из:

1) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и документов о проведенных ранее ремонтах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем;

2) актов осмотра организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, или заключений экспертных организаций о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 5 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить возможность замены вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного на текущий год, другим видом конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой на более поздний срок;

— установить отсутствие возможности замены вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного на текущий год, другим видом конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой на более поздний срок.

Данное решение должно содержать:

— наименование конструктивных элементов и (или) инженерных систем;

— предложения по замене вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного на текущий год, другим видом конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой на более поздний срок;

— предельную стоимость каждого заменяемого вида конструктивного элемента, подлежащего капитальному ремонту.

Решение принимается на основании заявления с приложением следующих документов:

1) протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, отраженному в заявлении;

2) актов осмотра организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, конструктивных элементов, в том числе актов испытаний инженерных систем дома, или заключений специализированных организаций.

10.1. Вопрос, указанный в подпункте 6 пункта 5 настоящего Порядка, выносится на комиссию в случае:

— если отдельные конструктивные элементы или инженерные системы общедомового имущества в многоквартирном доме имеют индивидуальные особенности, которые оказывают влияние на стоимость выполнения работ по капитальному ремонту;

— если стоимость выполнения работ по капитальному ремонту конкретного конструктивного элемента или инженерной системы в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией превышает предельную стоимость выполнения работ по капитальному ремонту.

По результатам рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 6 пункта 5 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

— установить необходимость увеличения предельной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту;

— установить отсутствие необходимости увеличения предельной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту.

Решение принимается на основании заявления с приложением следующих документов:

- 1) протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу об увеличении предельной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту;
- 2) проектно-сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме (далее — ПСД);
- 3) положительного заключения государственной экспертизы ПСД.

11. Решения, принимаемые комиссией, могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Решения комиссии направляются в уполномоченный орган в течение 30 дней для учета при актуализации Региональной программы.