

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)

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 11.1 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 **п о с т а н о в л я е т**:

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 ~~первого заместителя Губернатора Новосибирской области Соболева А. К.~~ [заместителя Губернатора Новосибирской области Сёмку С. Н.](#)

Губернатор Новосибирской области

В. Ф. Городецкий

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Новосибирской области
от 06.04.2015 № 132-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» (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.

~~Комиссия осуществляет свою деятельность на основании заявления лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо иного заинтересованного лица (далее — заявитель).~~

~~При обращении заявителя на имя председателя комиссии последний созывает комиссию для рассмотрения заявления и принятия решения.~~

~~Комиссия вправе запрашивать информацию у государственных органов, органов местного самоуправления в Новосибирской области, организаций, управляющих организаций, объединений граждан (далее — организации), необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.~~

~~При необходимости для получения информации председатель комиссии направляет запрос в письменной форме в необходимые организации.~~

~~Решение и рекомендации комиссии оформляются протоколом и в течение 15 дней подлежат опубликованию в печатных средствах массовой информации или в информационно-телекомму-~~

никационной сети Интернет, предоставляются заявителю и в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.

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 запрашиваемого решения комиссии согласно пункту 5 настоящего Порядка и приложением документов, указанных в пунктах 6—10 Порядка (в зависимости от запрашиваемого решения комиссии).

3.2. При обращении заявителя на имя председателя комиссии последний созывает комиссию для рассмотрения заявления и принятия решения.

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 и подписывает протокол заседаний комиссии;
- 4) готовит и выдает заинтересованным лицам выписки из протоколов заседаний комиссии.

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 и рекомендации 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 и рекомендации комиссии оформляются протоколом и в течение 15 дней с момента принятия решения, но не позднее 30 дней с момента поступления заявления, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка, подлежат опубликованию в печатных средствах массовой информации или в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, направляются заявителю и в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.

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. В течение ~~15~~ 30 дней с момента поступления заявления, указанного ~~в абзаце третьем пункта 3~~ пункте 3.1 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о признании многоквартирного дома требующим капитального ремонта в части капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем в составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — конструктивных элементов и инженерной системы);

2) о признании необходимости проведения в определенный срок в будущем планового капитального ремонта многоквартирного дома в части капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением тех конструктивных элементов и инженерных систем, которые были признаны требующими капитального ремонта;

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

4) о признании отсутствия 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, при условии равной либо меньшей стоимости последнего.

6. Решение, указанное в подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, принимается при условии, если прошло не менее пяти лет с даты завершения работ (услуг) по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента и инженерной системы в следующих случаях:

1) если 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;

2) если, исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности в течение ближайших 2 лет.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов и инженерных систем, требующих капитального ремонта;

заключение специализированной организации, представление прокуратуры Новосибирской области или решение комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности о признании ситуации критической с наличием угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

предельную стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и инженерных систем 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 капитального ремонта).

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) 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. Решение, указанное в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, принимается 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.

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 капитального ремонта.

Решением комиссии могут быть даны рекомендации собственникам многоквартирного дома о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний срок.

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. Решение, указанное в подпункте 3 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из:

1) степени износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент);

2) решения межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу, оформленного в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Данное решение должно содержать:

документ, подтверждающий износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) более 70 процентов, либо заключение специализированной организации;

акт межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу.

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

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. Решение, указанное в подпункте 4 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из анализа проведенного капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем.~~

~~Данное решение должно содержать:~~

~~наименование конструктивных элементов и инженерных систем, выполнение капитального ремонта которых не требуется;~~

~~акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента и инженерной системы.~~

Решение, указанное в подпункте 4 пункта 5 настоящего Порядка, принимается 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.

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;

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

полное наименование документа, которым подтверждено отсутствие необходимости проведения такого вида работ по капитальному ремонту в сроки, установленные региональной программой (технического паспорта, с учетом проведенных работ по капитальному ремонту, либо заключения специализированной организации).

10. Решение, указанное в подпункте 5 пункта 5 настоящего Порядка, принимается 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.

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.

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

12. Комиссия на основании решения и рекомендаций в течение 15 дней формирует сведения о многоквартирных домах для направления их в уполномоченный орган с указанием следующих данных:

1) полного почтового адреса;

2) года постройки;

3) сведений об оказанных услугах и (или) проведенных работах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) предложений по срокам проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со средними нормативными сроками службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах;

5) предельной стоимости капитального ремонта.

13. Сведения о многоквартирных домах представляются комиссией в уполномоченный орган при проведении актуализации Региональной программы.