



**КОЛЛЕГИЯ  
АДМИНИСТРАЦИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «13» ноября 2017 г. № 593  
г. Кемерово

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

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом 17 статьи 3 Закона Кемеровской области от 26.12.2013 № 141-ОЗ «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» Коллегия Администрации Кемеровской 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. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Кемеровской области организовать работу по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным настоящим постановлением.

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Кемеровской области (по жилищно-коммунальному и дорожному комплексу) Д.С. Кудряшова.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

И.о. Губернатора  
Кемеровской области



В.Н. Чернов

Утвержден  
постановлением Коллегии  
Администрации Кемеровской области  
от 13 ноября 2017 г. № 593

### **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 при наличии технической необходимости его проведения в более ранние (поздние) сроки, чем установленные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Кемеровской области на 2014 - 2043 годы (далее - региональная программа), утвержденной постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 672, а также внесение изменений в краткосрочный план реализации региональной программы.

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 Российской Федерации от 28.01.2006 № 47).

3. Органы местного самоуправления муниципальных образований Кемеровской области решением местной администрации создают комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – комиссия), утверждают порядок их деятельности.

4. В состав комиссии включаются представители органов местного самоуправления муниципальных образований Кемеровской области, органа муниципального жилищного контроля, органа архитектуры и градостроительства местного самоуправления, Государственной жилищной инспекции Кемеровской области, некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области» (далее – региональный оператор) (в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора).

К работе комиссии могут привлекаться представители органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда; комитета по охране объектов культурного наследия Кемеровской области и органов местного самоуправления, уполномоченных в сфере сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия;

организации, осуществляющие управление многоквартирным домом; собственники помещений (уполномоченные им лица); организации общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства (по согласованию), а в необходимых случаях - представители экспертных организаций.

5. В целях установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме средние нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, определяются в соответствии с нормами, утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.88 № 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 24.12.86 № 446 «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)».

Решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости принимает департамент жилищно-коммунального и дорожного комплекса Кемеровской области (далее – департамент). Принятое департаментом решение о необходимости проведения капитального ремонта в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта, является основанием для внесения изменений в региональную программу в порядке и сроки, установленные для ее актуализации. Внесение изменений в краткосрочные планы реализации региональной программы осуществляется в порядке, утвержденном постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 06.06.2014 № 224 «Об утверждении Порядка утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

6. Настоящий Порядок применяется в случаях:

6.1. Определения в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации отсутствия необходимости повторного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на основании обращения собственников помещений либо лиц, уполномоченных действовать от имени собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, для производства зачета средств, затраченных на выполнение отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой и выполненных ранее срока, установленного региональной программой, в соответствии со статьей 12 Закона Кемеровской области от 26.12.2013

№ 141-ОЗ «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» (далее - Закон Кемеровской области № 141-ОЗ).

6.2. Установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, в случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не проведен в срок, предусмотренный региональной программой.

6.3. Актуализации региональной программы.

6.4. Формирования краткосрочных планов реализации региональной программы.

7. Условиями для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме являются:

в случае, предусмотренном подпунктом 6.2 пункта 6 настоящего Порядка, – непроведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, в срок, предусмотренный региональной программой;

в случае, предусмотренном подпунктами 6.3, 6.4 пункта 6 настоящего Порядка, – уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении которого устанавливается необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в более ранние сроки, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет не ниже 80 процентов.

8. Инициатором рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут являться: Государственная жилищная инспекция Кемеровской области, органы местного самоуправления, орган муниципального жилищного контроля, комитет по охране объектов культурного наследия Кемеровской области, органы местного самоуправления, уполномоченные в сфере сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия, в случаях если многоквартирный дом является объектом культурного наследия, организации, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме (лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (далее – заявитель).

Заявители представляют в орган местного самоуправления на имя председателя комиссии заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном

доме (далее – заявление), форма которого утверждается органом местного самоуправления.

Заявители в случае, предусмотренном подпунктом 6.1 пункта 6 настоящего Порядка, дополнительно с заявлением представляют документы, содержащие сведения о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные пунктом 1 статьи 7 Закона Кемеровской области № 141-ОЗ.

Заявители в случаях, предусмотренных подпунктами 6.2, 6.3, 6.4 пункта 6 настоящего Порядка, дополнительно с заявлением представляют следующие документы:

акт (акты) проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

заключение организации, имеющей свидетельство о допуске на виды работ, влияющие на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией, с оценкой и описанием дефектов и повреждений в формулировках признаков физического износа конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (далее – заключение специализированной организации);

для многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, - охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;

заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Заявители в случаях, предусмотренных подпунктами 6.3, 6.4 пункта 6 настоящего Порядка, дополнительно с вышеперечисленными представляют следующие документы:

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение собственников помещений такого дома об обращении в уполномоченный орган с заявлением о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в этом доме в более ранние сроки;

справку, выданную региональным оператором или владельцем специального счета, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, подтверждающую, что уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении которого устанавливается необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в более ранние сроки, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет не ниже 80 процентов.

9. Документы, указанные в пункте 8 настоящего Порядка, являются источниками получения комиссией и департаментом информации, необходимой для целей установления необходимости проведения капитального ремонта, и представляются заявителями в орган местного самоуправления.

самоуправления, на территории которого располагается многоквартирный дом, на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления.

10. Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются органом местного самоуправления.

Орган местного самоуправления в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления передает в комиссию поступившее заявление с приложенными документами для принятия решения.

11. В случае если документы, указанные в пункте 8 настоящего Порядка, представлены не в полном объеме, комиссия возвращает документы заявителю в течение 5 рабочих дней с указанием причин возврата и действий, которые необходимо совершить в целях доработки документов и устранения выявленных несоответствий. После устранения выявленных несоответствий документы могут быть представлены повторно.

12. Комиссия в течение 20 рабочих дней с даты регистрации заявления осуществляет проверку информации, содержащейся в нем, и принимает одно из решений, указанных в пункте 14 настоящего Порядка.

В сроки, установленные для проверки информации, содержащейся в заявлении, но не позднее 10 рабочих дней с даты регистрации заявления, комиссия вправе запрашивать у заявителей, включая Государственную жилищную инспекцию Кемеровской области, дополнительную информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Срок предоставления заявителями дополнительной информации не может быть более 7 дней.

13. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, подтверждения факта выполненных работ (в случае рассмотрения заявления для зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) комиссия проводит осмотр технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем дома в соответствии с действующим законодательством.

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается комиссией, результаты вносятся в акт технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории городского (сельского) поселения, установления факта проведения капитального ремонта согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

14. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

14.1. О необходимости повторного проведения в срок, установленный региональной программой, 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 многоквартирных

домах в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 12 Закона Кемеровской области № 141-ОЗ.

Такое решение принимается при:

наступлении предельных нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем ранее срока проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме, установленного региональной программой;

наличии выводов комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе.

14.2. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный региональной программой, 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 многоквартирных домах в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 12 Закона Кемеровской области № 141-ОЗ.

Такое решение принимается при:

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

наличии сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;

наличии выводов комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

14.3. О необходимости проведения в многоквартирном доме капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой, в случае рассмотрения вопроса, указанного в подпункте 6.2 пункта 6 настоящего Порядка.

Такое решение принимается в одном из следующих случаев:

если физический износ конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, указанный в техническом паспорте многоквартирного дома, составленном или актуализированном не позднее 3 лет до года принятия решения, 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;

если актом технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории городского (сельского) поселения, установления факта проведения капитального ремонта выявлена опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе, предельные сроки его проведения.

14.4. О признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и направлении документов в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Такое решение принимается при высокой степени износа (более 70 процентов) основных конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с актом технического состояния многоквартирного дома, техническим паспортом и должно содержать наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша), износ которых составляет более 70 процентов.

14.5. О необходимости внесения изменений в региональную программу, формирования и внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы в связи с изменением сроков проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Такое решение принимается в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и наличии выводов комиссии о ненадлежащем (надлежащем) техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

15. В случае принятия решения собственниками помещений о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний (поздний), чем предусмотрено региональной программой, комиссия принимает решения, указанные в пункте 14.5 настоящего Порядка, с учетом критериев, установленных частью 1 статьи 7 Закона Кемеровской области № 141-ОЗ.

16. В случае если в отношении многоквартирного дома имеются (имеется) заключения (заключение) специализированной организации, имеющей разрешение на проведение технического обследования зданий и сооружений, и (или) заключение межведомственной комиссии, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, оценка его технического состояния проводится на основании указанных заключений (указанного заключения).

17. Принятое решение комиссии оформляется протоколом в трех экземплярах (приложение № 2 к настоящему Порядку), каждый экземпляр подписывается членами комиссии.



18. Решение комиссии может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.

19. Два экземпляра протокола с приложением соответствующих документов в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка комиссия направляет в департамент в течение 5 рабочих дней с момента принятия решения, а также информирует заявителя о принятом решении.

Решение комиссии применяется при принятии решения департаментом о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости. При этом департамент вправе запрашивать у комиссии, а также заявителей, включая Государственную жилищную инспекцию Кемеровской области, дополнительную информацию, необходимую для принятия решения.

Решение департаментом принимается в момент актуализации региональной программы и формирования или актуализации краткосрочных планов реализации региональной программы в порядке, установленном постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 06.06.2014 № 224 «Об утверждении Порядка утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», при соблюдении требований к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а также принципов формирования краткосрочного плана реализации региональной программы согласно части 7.1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

20. Собственники помещений в многоквартирном доме, лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, или организации, оказывающие услуги (выполняющие работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иные органы о принятых решениях о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости информируются путем размещения на официальном сайте департамента и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» актуализированной региональной программы и краткосрочных планов реализации региональной программы.

Приложение № 1  
к Порядку установления  
необходимости проведения  
капитального ремонта общего имущества  
в многоквартирном доме

## АКТ

технического состояния общего имущества собственников  
помещений в многоквартирном доме, расположенном  
на территории городского (сельского) поселения,  
установления факта проведения капитального ремонта

Муниципальное образование \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комиссия в составе: \_\_\_\_\_

создана на основании \_\_\_\_\_

(реквизиты приказа)

## I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома

\_\_\_\_\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

\_\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_

4. Год постройки \_\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учета

\_\_\_\_\_

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта

\_\_\_\_\_ ,

в том числе по видам работ (указать вид):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. Дата первой приватизации помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_

9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (если имеется) \_\_\_\_\_

10. Количество этажей \_\_\_\_\_

11. Наличие подвала \_\_\_\_\_

12. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_

13. Наличие мансарды \_\_\_\_\_

14. Наличие мезонина \_\_\_\_\_

15. Количество квартир \_\_\_\_\_

16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_

17. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м.

18. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками \_\_\_\_\_ кв. м;

б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв. м;

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м;

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)

\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе:

площадь подвала \_\_\_\_\_ кв. м,

площадь лестничных клеток \_\_\_\_\_ кв. м,

площадь чердака \_\_\_\_\_ кв. м,

иное \_\_\_\_\_ кв. м.

19. Количество лестниц \_\_\_\_\_ шт.

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м.

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома,  
включая пристройки

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
Фундамент		
Наружные и внутренние капитальные стены		
Перегородки		
Перекрытия		
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
Крыша		
покрытие		
стропильная система		
обрешетка		
водосточные системы		
Полы		
Проемы		
окна		
двери		
Фасад		

1	2	3
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
лифты		
мусоропровод		
вентиляция		
другое		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
холодное водоснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
горячее водоснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
водоотведение		
отопление центральное		
отопление (от внешних котельных)		
общедомовой прибор учета		
отопление (от домовой котельной)		
в том числе общедомовой прибор учета		

1	2	3
печи		
Аппарат газовый водонагревательный		
(другое)		
Крыльцо		

Результаты фотофиксации:

Вывод:

Председатель комиссии

Члены комиссии

« \_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

МП

Акт прошивается, пронумеровывается и скрепляется печатью.

Приложение № 2  
к Порядку установления  
необходимости проведения  
капитального ремонта общего имущества  
в многоквартирном доме

ПРОТОКОЛ  
заседания комиссии по установлению необходимости проведения  
капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

г. Кемерово

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

№ \_\_\_\_\_

Присутствовали:

ПОВЕСТКА ДНЯ

Выступили:

Решили:

Решения комиссии прилагаются.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Секретарь