



# АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от " 22 " декабря 2014 года №535-а

г. Кострома

### **Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2014 года № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», статьей 3 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области», в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области,

администрация Костромской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области.

2. Департаменту топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области разработать примерное положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя губернатора Костромской области, координирующего работу по вопросам реализации государственной и выработке региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор области



С. Ситников

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации  
Костромской области  
от « 22 » декабря 2014 г. № 535-а

### ПОРЯДОК

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области (далее - Порядок) разработан в соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 1.1 части 2 статьи 3 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области» (далее - Закон Костромской области), определяет порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области.

2. Порядок распространяется на многоквартирные дома, включенные в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, на 2014 - 2043 годы (далее - региональная программа).

Порядок применяется в случаях:

1) актуализации региональной программы;

2) определения в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимости повторного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при вынесении общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятом в соответствии со статьей 21 Закона Костромской области;

3) 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, если в срок, определенный в региональной программе, капитальный ремонт не был проведен.

3. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области (далее - капитальный ремонт), органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Костромской области (далее - органы местного самоуправления) создают комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта (далее - комиссия).

4. В состав комиссии включаются представители органа местного самоуправления, органа муниципального жилищного контроля, органа государственного жилищного надзора Костромской области, регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. К работе комиссий привлекаются лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах.

5. С инициативой рассмотрения комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта могут выступать руководитель структурного подразделения органа местного самоуправления, ответственного за координацию вопросов жилищно-коммунального хозяйства, и иные заявители в лице регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказывающих услуги (выполняющих работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также собственники помещений многоквартирных домов, уполномоченных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта, комиссия проводит обследование технического состояния конструктивных элементов дома, которое оформляется актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома с приложением фотоматериалов.

Акт должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается комиссией в соответствии с 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 года № 446, и ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания 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 года № 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».

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

1) о признании многоквартирного дома, требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой.

Данное решение принимается в одном из следующих случаев:

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;

если, исходя из акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту, определенный в региональной программе, и предельные сроки его проведения;

2) о признании многоквартирного дома, не требующим капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в абзацах третьем и четвертом подпункта 1 настоящего пункта;

3) об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 21 Закона Костромской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

непревышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

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

наличие акта комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме;

4) о необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 21 Закона Костромской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

превышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

наличие акта комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе капитального ремонта;

5) о признании нецелесообразным проведение капитального ремонта.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

степень износа основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия) общего имущества многоквартирного дома в соответствии с актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома составляет более 70 процентов;

совокупная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в расчете на 1 кв. м помещения в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ, превышает предельную стоимость работ по капитальному ремонту.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов (крыша, фундамент, стены, перекрытия и т.д.), износ которых составляет более 70 процентов;

расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов, выполненный в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ.

8. Решение комиссии оформляется протоколом.

9. Протокол заседания комиссии является основанием внесения изменения в муниципальный краткосрочный план реализации региональной программы, а также подготовки актуализации региональной программы уполномоченным исполнительным органом государственной власти Костромской области в сфере топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

---