



# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 июля 2017 года

№ 507

**О внесении изменений в Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 15 марта 2016 года № 134**

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

1. Внести в Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 15 марта 2016 года № 134, изменения, изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

Губернатор



В.П.Шанцев

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к постановлению Правительства  
Нижегородской области  
от 11 июля 2017 года № 507

**«УТВЕРЖДЕН**  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 15 марта 2016 года № 134  
(в редакции постановления  
Правительства Нижегородской области  
от 11 июля 2017 года № 507)

**П О Р Я Д О К**  
**установления необходимости проведения капитального ремонта общего**  
**имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории**  
**Нижегородской области**  
(далее - Порядок)

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), 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 4 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года № 159-3 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (далее - Закон Нижегородской области).

2. Настоящим Порядком определяется процедура установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденной

постановлением Правительства Нижегородской области от 1 апреля 2014 года № 208 (далее - региональная программа капитального ремонта), а также краткосрочных (до 3 лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта в соответствии с пунктом 6 методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2014 года № 427/пр, и в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса для следующих случаев:

1) если в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в ходе установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме установлено, что не требуется повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта;

2) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае изменения способа формирования капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса;

3) признании многоквартирного дома не требующим проведения капитального ремонта общего имущества в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта.

3. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса не распространяется на:

1) на многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Нижегородской области;

3) дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

4) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

5) многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом Нижегородской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

6) многоквартирные дома, в отношении которых Правительством Нижегородской области или органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за

исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Нижегородской области или муниципальному образованию.

4. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, осуществляется комиссией по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее – комиссия), создаваемой некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области» (далее – региональный оператор), по инициативе:

1) регионального оператора;

2) лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, или лица, уполномоченного на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, – в случае, установленном подпунктом 1 пункта 2 настоящего Порядка, путем направления региональному оператору следующих документов:

- заявления об установлении (отсутствии) необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заявление);

- копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об осуществлении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) органа местного самоуправления муниципального района или городского округа Нижегородской области (далее – орган местного самоуправления) - в случаях, установленных подпунктами 2 и 3 пункта 2 настоящего Порядка, путем направления региональному оператору заявления.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящего Порядка, заявление направляется в срок до 1 апреля текущего года, следующего за годом, в котором должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.

Дополнительно с заявлением заявителя представляют следующие документы (при наличии):

1) акт (акты) проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и предписания об устранении выявленных нарушений;

2) 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;

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

5. Заявители, указанные в подпунктах 2, 3 пункта 4 настоящего Порядка, имеют право обратиться в адрес регионального оператора с заявлениями, оформленными в произвольной форме. Заявления принимаются и регистрируются региональным оператором в день их поступления.

6. В целях установления необходимости проведения капитального ремонта региональный оператор в течение 7 календарных дней со дня регистрации заявления формирует комиссию и передает в комиссию поступившее заявление с приложенными документами.

7. В состав комиссии включаются представители регионального оператора, министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области (далее – министерство), органа местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом,

государственной жилищной инспекции Нижегородской области, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К работе комиссии при необходимости привлекаются представители органов муниципального жилищного контроля, органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, экспертных организаций, уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных органов или организаций, имеющих отношение к решаемому на комиссии вопросу.

8. Комиссия является коллегиальным органом и состоит из председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, секретаря комиссии и членов комиссии.

9. Руководство деятельностью комиссии осуществляет председатель комиссии, а в его отсутствие - заместитель председателя комиссии, который:

- назначает секретаря комиссии, ответственного за подготовку материалов для рассмотрения их на заседании комиссии;
- распределяет обязанности между заместителем председателя комиссии, секретарем комиссии и членами комиссии;
- определяет дату заседания, повестку дня;
- созывает очередные и внеочередные заседания комиссии, формирует и утверждает повестку дня;
- ведет заседания комиссии, несет ответственность за выполнение возложенных на нее задач.

10. Заседания комиссии считаются правомочными, если в них принимают участие не менее двух третей ее членов.

11. Комиссия вправе запрашивать у органов государственной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления, организаций,

осуществляющих управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других организаций информацию, необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссия вправе проводить выездные проверки для визуального осмотра общего имущества в многоквартирном доме.

12. При определении необходимости проведения капитального ремонта рекомендуется применять ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года № 446, и ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденные 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», иные установленные стандарты, правила по обследованию технического состояния зданий, сооружений, а также нормативные правовые акты.

13. Не менее чем за 3 дня до заседания секретарь комиссии уведомляет членов комиссии о дате, времени и месте рассмотрения заявления и направляет им материалы в электронном виде и (или) на бумажном носителе.

14. Комиссия в течение 30 календарных дней с даты регистрации заявления региональным оператором рассматривает его и принимает одно из следующих решений:



14.1. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 31 Закона Нижегородской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

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

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

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

14.2. О необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 31 Закона Нижегородской области.

Данное решение принимается исходя из превышения нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных

сроков).

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

14.3. О признании многоквартирного дома требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в целях принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

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

2) 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.

14.4. О признании многоквартирного дома не требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в целях принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в подпункте 14.3 пункта 14 настоящего Порядка, и должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе.

14.5. Решение о признании многоквартирного дома не требующим проведения капитального ремонта общего имущества в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта.

Данное решение принимается на основании сведений о проведенных ранее капитальных ремонтах общего имущества в многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества, нормативных сроках службы конструктивных элементов до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме; протокола собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решения о признании не требующим проведения капитального ремонта отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, иной информации, сведений и документов, поступивших в комиссию.

Данное решение должно содержать наименование общего имущества в многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которые признаны не требующим капитального ремонта.

14.6. Решение о признании многоквартирного дома требующим проведения капитального ремонта общего имущества в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта.

Данное решение принимается на основании сведений о нормативных сроках службы конструктивных элементов до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме, а также при отсутствии оснований,

указанных в подпункте 14.5 пункта 14 настоящего Порядка.

Данное решение должно содержать наименование общего имущества в многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которые признаны требующими капитального ремонта.

15. Решение комиссии принимается простым большинством голосов присутствующих на ее заседании членов.

В случае равенства голосов голос председателя комиссии или лица, его замещающего, является решающим.

Члены комиссии, не поддерживающие принятое комиссией решение, имеют право в письменной форме изложить свое особое мнение, которое прилагается к решению комиссии.

16. Решение комиссии оформляется секретарем комиссии в виде протокола, который подписывается председателем (заместителем председателя в его отсутствие) и присутствующими на заседании членами комиссии.

17. Протокол не позднее 5 рабочих дней, следующих за днем подписания, направляется в адрес заявителя и органа местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом, в отношении которого приняты решения, предусмотренные подпунктами 14.1 и 14.5 пункта 14 настоящего Порядка.

18. Решение комиссии является основанием для:

1) осуществления региональным оператором зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 31 Закона Нижегородской области либо отказа в осуществлении такого зачета;

2) принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса;

3) формирования и актуализации краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта муниципальных образований Нижегородской области и краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемого Правительством Нижегородской области, в соответствии с Порядком утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 20 июня 2014 года № 409;

4) актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, предусмотренном статьей 14 Закона Нижегородской области.

19. Решения комиссии могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

---