



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2015

г. Оренбург

№ 988-н

Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области

В соответствии со статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области»:

1. Утвердить порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности министра строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Мищерякову О.П.

3. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение
к постановлению
Правительства области
от 21.12.2015 № 988-н

Порядок
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на
территории Оренбургской области

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок регламентирует содержание и состав процедур (работ) по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), включенных в региональную программу, утвержденную постановлением Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2013 года № 1263-пп «Об утверждении региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах» (далее – региональная программа). Настоящий Порядок не распространяется на МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется в целях формирования органами местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области (далее – органы местного самоуправления) краткосрочных планов реализации региональной программы и актуализации региональной программы.

II. Образование комиссии
по установлению необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в МКД

3. Для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД орган местного самоуправления образует комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – комиссия) и утверждает персональный состав комиссии, положение о комиссии, порядок принятия комиссией решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД, либо о признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – решение).

4. В состав комиссии включаются представители органов местного самоуправления, отделов архитектуры и градостроительства, государственной жилищной инспекции по Оренбургской области, общественных организаций, депутаты городских (поселковых) советов депутатов. К работе комиссии с правом совещательного голоса могут быть привлечены представители организаций, осуществляющих управление (обслуживание) МКД, а также лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в МКД.

5. С инициативой рассмотрения вопроса, связанного с установлением необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, выступают орган местного самоуправления, организация, осуществляющая управление (обслуживание) МКД, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в МКД, а также региональный оператор в случае наступления срока проведения капитального ремонта МКД в соответствии с региональной программой (далее – заявители).

III. Порядок представления заявок об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и документов

6. Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД заявитель представляет комиссии следующие документы:

а) заявку об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – заявка);

б) акт технического состояния МКД, составленный заявителем, характеризующий состояние МКД на момент обследования, с приложением фотоматериалов.

7. Для МКД, срок эксплуатации которых превышает 70 лет, заявитель представляет комиссии экспертное заключение специализированной организации о техническом состоянии МКД по результатам детально-инструментального обследования конструктивных элементов и уровне их износа.

8. Заявителем могут представляться для рассмотрения комиссии дополнительные документы:

а) архивные материалы, содержащие информацию о МКД;

б) копию паспорта МКД;

в) дефектные ведомости, документы о выполненных ремонтных работах, акты аварий;

г) проектно-сметная документация на проведение работ по капитальному ремонту и заключение экспертизы;

д) предписания органов государственной жилищной инспекции по Оренбургской области;

е) заключения, акты или предписания специализированных организаций о состоянии конструктивных элементов и инженерного оборудования МКД;

ж) материалы инструментального обследования МКД;

з) заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания.

9. Заявитель представляет комиссии заявку и документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления.

10. Заявка и документы регистрируются секретарем комиссии в журнале регистрации заявок и документов с указанием даты и времени их поступления.

IV. Порядок рассмотрения комиссией заявок и принятия решения

11. С целью определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД комиссия рассматривает представленные заявки и документы и по необходимости проводит обследование технического состояния конструктивных элементов и (или) инженерных систем МКД. По результатам обследования составляется акт обследования технического состояния конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

Заседания комиссии проводятся по мере поступления заявок и документов, но не реже двух раз в квартал.

12. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей общего числа членов комиссии.

Решение комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии, оформляется в виде заключения о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заключение комиссии) по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку. Заключение комиссии составляется в трех экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения, подписывается членами комиссии в течение пяти рабочих дней со дня заседания комиссии и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования (при наличии) в сети Интернет в течение трех рабочих дней. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению комиссии.

13. Заключение комиссии должно содержать:

адрес многоквартирного дома, год ввода в эксплуатацию;

перечень конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД, подлежащих (не подлежащих) капитальному ремонту, с указанием их сроков службы, последнего текущего и капитального ремонтов;

срок проведения капитального ремонта МКД, определенный региональной программой;

способ формирования фонда капитального ремонта;

наименование владельца специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;

наименования конструктивных элементов, износ которых составляет более 70 процентов, в случае установления высокого уровня износа основных конструктивных элементов;

наименования конструктивных элементов, находящихся в неработоспособном (аварийном) состоянии.

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

14.1. О необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД.

Такое решение принимается в случаях, если:

срок службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД превышает нормативный;

соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД ранее капитально не ремонтировались;

соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД или соответствующим актом обследования технического состояния конструктивных элементов и (или) инженерных систем МКД находятся в ограниченно работоспособном (удовлетворительном) состоянии;

физический износ определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД, достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц;

имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности элементов строительных конструкций и инженерных систем в течение ближайших трех лет исходя из технического состояния общего имущества в МКД.

14.2. Об отсутствии необходимости капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД.

Такое решение принимается в случаях, если:

срок службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД не превышает нормативный;

соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД ранее капитально отремонтировались;

соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД признаны работоспособными.

14.3. О признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и направлении документов в межведомственную комиссию по признанию МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Такое решение принимается в случаях, если:

степень износа основных конструктивных элементов в соответствии с актом технического состояния МКД составляет более 70 процентов;

элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД признаны неработоспособными (аварийными).

V. Порядок работы органов местного самоуправления по формированию краткосрочных планов реализации региональной программы и ее актуализации

15. Заключение комиссии в течение 5 рабочих дней со дня заседания комиссии направляется на бумажном носителе региональному оператору для проверки соответствия сроков проведения капитального ремонта, установленных региональной программой, подготовки предложений по включению многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы, формируемый органом местного самоуправления, и актуализации региональной программы.

16. Региональный оператор рассматривает представленное заключение комиссии, при необходимости проводит проверку и оценку документов, представленных комиссии, определяет возможность финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД за счет фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора и на специальных счетах регионального оператора, объем средств, который может быть направлен на капитальный ремонт МКД.

17. По результатам рассмотрения заключения комиссии региональный оператор в течение 20 рабочих дней направляет органу местного самоуправления:

- а) уведомление о рассмотрении заключения комиссии;
- б) информацию:

о результатах проведенной проверки и оценки документов, представленных комиссии;

о возможности финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД за счет фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора и на специальных счетах регионального оператора;

об объеме средств, который может быть направлен на капитальный ремонт общего имущества в МКД;

о соответствии сроков проведения ремонтов, установленных региональной программой;

в) предложения по включению МКД в краткосрочный план реализации региональной программы.

18. Органы местного самоуправления формируют краткосрочные планы реализации региональной программы (далее – планы) в соответствии с заключениями комиссии.

19. Органы местного самоуправления утверждают планы ежегодно, до 15 июля года, предшествующего планируемому году.

Утвержденные органами местного самоуправления планы в срок до 1 августа года, предшествующего планируемому году, направляются в министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области и региональному оператору.

Приложение № 1
к порядку установления
необходимости проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных
домах, расположенных на
территории Оренбургской области

АКТ

обследования технического состояния конструктивных элементов и
(или) инженерных систем многоквартирного дома

№ _____ (дата)

_____ (адрес многоквартирного дома)

Комиссия, назначенная _____,

_____ (кем назначена, наименование органа местного самоуправления муниципального образования Оренбургской области, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя _____

_____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

и членов комиссии:

1. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

2. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

при участии приглашенных экспертов:

1. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

2. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

и приглашенного собственника помещения или лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: _____

_____ (фамилия, имя, отчество)

произвела обследование многоквартирного дома по заявлению _____

_____ (фамилия, инициалы и адрес заявителя – физического лица, наименование организации и занимаемой должности заявителя – юридического лица) и составила настоящий акт обследования многоквартирного дома:

_____ (адрес, принадлежность помещения, год ввода в эксплуатацию)

Краткое описание состояния конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, подлежащих капитальному ремонту, с указанием их срока службы, последнего текущего и капитального ремонтов: _____

_____.

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия: _____

_____.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований: _____

_____ (кем проведен контроль (испытание), по каким показателям, какие фактические значения получены)

Рекомендации комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания: _____

_____.

Заключение комиссии по результатам обследования помещения: _____

_____.

Приложения к акту:

- а) результаты инструментального контроля;
- б) результаты лабораторных испытаний;
- в) результаты исследований;
- г) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций;
- д) другие материалы по решению комиссии.

Председатель комиссии _____

(подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

Члены комиссии:

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

Приложение № 2
к порядку установления
необходимости проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных
домах, расположенных на
территории Оренбургской области

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

№ _____ (дата)

_____ (адрес многоквартирного дома)

Комиссия, назначенная _____

_____ (кем назначена, наименование органа местного самоуправления муниципального образования Оренбургской области, дата, номер решения о созыве комиссии)
в составе председателя _____

_____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

и членов комиссии:

1. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

2. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

при участии приглашенных экспертов:

1. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

2. _____ (фамилия, имя, отчество, наименование занимаемой должности и место работы)

и приглашенных собственников помещений или лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

1. _____ (фамилия, имя, отчество)

2. _____ (фамилия, имя, отчество)

по результатам рассмотренных документов:

1. _____
2. _____
3. _____

и на основании акта комиссии, составленного по результатам обследования: _____

_____,
(приводится заключение, взятое из акта обследования многоквартирного дома (в случае проведения обследования) или указывается, что на основании решения комиссии обследование не проводилось)

приняла заключение, что многоквартирный дом, расположенный по адресу:

_____,
(адрес многоквартирного дома)

год ввода в эксплуатацию: _____;

перечень конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД, подлежащих (не подлежащих) капитальному ремонту, с указанием их срока службы, последнего текущего и капитального ремонтов: _____

(наименования конструктивных элементов и (или) инженерных систем)

срок проведения капитального ремонта МКД, определенный региональной программой: _____

(год проведения капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерных систем, установленный региональной программой)

способ формирования фонда капитального ремонта: специальный счет/счет регионального оператора (нужное подчеркнуть);

владелец специального счета (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете): _____

(указывается владелец специального счета – региональный оператор, управляющая компания, товарищество собственников жилья и т.д.).

наименования конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, износ которых составляет более 70 процентов, в случае установления высокого уровня износа основных конструктивных элементов:

1. _____
2. _____
3. _____

Наименования конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД, находящихся в неработоспособном (аварийном) состоянии:

(приводятся наименования конструктивных элементов
и (или) инженерных систем)

приняла заключение о _____

(приводится обоснование принятого комиссией заключения о необходимости (об
отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирном доме)

Приложения к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) перечень других материалов, запрошенных комиссией;
- в) особое мнение членов комиссии:

Председатель комиссии _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Члены комиссии:

_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
