



АДМИНИСТРАЦИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 20.07.2015 № 425

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

В соответствии с пунктом 8<sup>3</sup> статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации

Администрация Смоленской области **п о с т а н о в л я е т:**

Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области.

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Смоленской области



**А.В. Островский**

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Администрации  
Смоленской области  
от 20.07.2015 № 425

**ПОРЯДОК**  
**установления необходимости проведения капитального ремонта общего**  
**имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории**  
**Смоленской области**

1. Настоящий Порядок регламентирует содержание и состав процедур (мероприятий) по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 - 2043 годы, утвержденную постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013 № 1145 (в редакции постановлений Администрации Смоленской области от 25.06.2014 № 456, от 14.11.2014 № 777) (далее - Региональная программа капитального ремонта).

2. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в целях:

- актуализации Региональной программы капитального ремонта и формирования краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта;

- принятия некоммерческой организацией «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» (далее – региональный оператор) в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации решения об осуществлении зачета (отказе в зачете) стоимости отдельных работ по капитальному ремонту, выполненных до наступления установленного Региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, или об отсутствии такой необходимости Департаментом Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее - Департамент) создается комиссия по установлению необходимости

проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области (далее - комиссия).

В состав комиссии включаются представители Департамента, Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», регионального оператора, а также с учетом предложений органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования Смоленской области представители органов местного самоуправления, органов муниципального жилищного контроля.

К работе комиссии могут привлекаться с правом совещательного голоса представители органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирных домах (их представители), а в необходимых случаях представители экспертных организаций.

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

Председателем комиссии назначается должностное лицо Департамента.

5. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии.

В отсутствие председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии.

6. Заседания комиссии проводятся по инициативе Департамента, а также на основании заявлений об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заявление), поступивших от органов местного самоуправления, представителей собственников помещений в многоквартирных домах.

Заявление подается в Департамент на имя председателя комиссии.

В заявлении указываются обстоятельства, послужившие причиной для обращения в комиссию, с приложением при наличии документов о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе актов обследования технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7. Комиссия вправе запрашивать необходимую информацию у государственных органов, органов местного самоуправления, организаций, объединений граждан и граждан для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется комиссией исходя из:

- степени физического износа определенных конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования общего имущества в многоквартирном доме;
- нормативных сроков службы конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования общего имущества в многоквартирном доме;
- определенного нормативным правовым актом Администрации Смоленской области размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться

региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме комиссия проводит обследование технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, его конструктивных элементов.

Техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме 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 жилых 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.

Результаты обследования технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, его конструктивных элементов оформляются актом о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме (с приложением при наличии фотоматериалов), который должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

9. В течение 30 календарных дней с момента поступления заявления, указанного в пункте 6 настоящего Порядка, комиссия принимает решение, содержащее одно из следующих предложений:

- о необходимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного Региональной программой капитального ремонта, либо в срок, установленный Региональной программой капитального ремонта;

- о необходимости (об отсутствии необходимости) повторного выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный Региональной программой капитального ремонта;

- о признании многоквартирного дома требующим (не требующим) проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренного для этого многоквартирного дома Региональной программой капитального ремонта;

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

- о возможности замены вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного Региональной программой капитального ремонта на текущий год, другим видом капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным

Региональной программой капитального ремонта на более поздний срок, при условии равной либо меньшей стоимости последнего.

10. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от численного состава комиссии.

Решение комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии.

В случае равного числа голосов, поданных «за» и «против», голос председателя комиссии (председательствующего на заседании) является решающим.

11. В решении комиссии указываются результаты технического обследования общего имущества в многоквартирном доме, обосновывающие принятие комиссией соответствующего решения.

В случае необходимости определения в Региональной программе капитального ремонта срока проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в решении комиссии указывается рекомендуемый срок проведения указанных работ.

Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается присутствующими на заседании членами комиссии и утверждается председателем комиссии.

Член комиссии, несогласный с принятым комиссией решением, имеет право в письменной форме изложить свое особое мнение, которое прилагается к решению комиссии.

Протокол комиссии с обосновывающими материалами в течение пяти рабочих дней со дня его утверждения председателем комиссии представляется на рассмотрение в Департамент.

12. По результатам рассмотрения протокола комиссии с обосновывающими материалами Департамент в семидневный срок принимает одно из следующих решений:

- о необходимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного Региональной программой капитального ремонта, либо в срок, установленный Региональной программой капитального ремонта, - в целях актуализации Региональной программы капитального ремонта и формирования краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта;

- о необходимости (об отсутствии необходимости) повторного выполнения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный Региональной программой капитального ремонта, - в целях принятия региональным оператором решения об осуществлении зачета (отказе в зачете) стоимости отдельных работ по капитальному ремонту, выполненных до наступления установленного Региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды

капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- о признании многоквартирного дома требующим (не требующим) проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренного для этого многоквартирного дома Региональной программой капитального ремонта, - 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 Российской Федерации;

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

- о возможности замены вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного Региональной программой капитального ремонта на текущий год, другим видом капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой капитального ремонта на более поздний срок, при условии равной либо меньшей стоимости последнего.

13. Решение Департамента в пятидневный срок с момента его принятия размещается на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направляется региональному оператору, органам местного самоуправления, представителям собственников помещений в многоквартирном доме, обратившимся с заявлением.