



АДМИНИСТРАЦИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2021 № 483

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

В соответствии с пунктом 8³ статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации

Администрация Смоленской области постановляет:

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

2. Признать утратившим силу постановление Администрации Смоленской области от 20.07.2015 № 425 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

Губернатор
Смоленской области



.В. Островский

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Смоленской области
от 22.04.2021 № 483

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 8³ статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.06.2014 № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» и определяет правила установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном 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 (далее – Региональная программа).

2. Настоящий Порядок применяется при:

- актуализации Региональной программы и формировании краткосрочных планов реализации Региональной программы;
- установлении необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в Региональную программу, в случаях, установленных:
 - статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Органом, уполномоченным на принятие решения о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, является комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - комиссия), которая создается при Департаменте Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Департамент).

4. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом. Состав и порядок работы комиссии устанавливаются приказом начальника Департамента.

Председателем комиссии назначается должностное лицо Департамента.

В состав комиссии включаются представители Департамента, Главного

управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» (далее – региональный оператор), а также с учетом предложений органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования Смоленской области представители органов местного самоуправления муниципального образования Смоленской области, 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, органов местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области, собственников помещений в многоквартирных домах, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, а в необходимых случаях и представители экспертных организаций.

5. Комиссия состоит из председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, секретаря комиссии и иных членов комиссии.

6. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии.

В отсутствие председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии.

7. Заседания комиссии проводятся по инициативе Департамента, а также на основании заявлений об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заявления), поступивших от органов местного самоуправления муниципального образования Смоленской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, регионального оператора.

8. Орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования Смоленской области вправе обратиться в Департамент для проведения процедуры установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме от имени:

- 1) собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Для рассмотрения вопроса установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель представляет в Департамент следующие документы:

- 1) заявление с указанием обстоятельств, послуживших основанием для обращения в комиссию;

- 2) акт обследования многоквартирного дома, составленный:

- органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования Смоленской области по результатам проверки фактического состояния, оценки степени и категории технического состояния конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома;

- Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»;

- организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом;

3) документы, содержащие информацию в отношении соответствующего многоквартирного дома, полученные в рамках осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и лицензионного контроля организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (при наличии);

4) акт об оказании услуг и (или) выполнении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если вопрос установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рассматривается для целей применения части 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) фотоматериалы;

6) при наличии - заключение специализированной организации, содержащее в том числе данные о нормативных сроках службы общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

10. Комиссия имеет право:

1) направлять запросы, получать информацию и материалы по рассматриваемому заявлению у государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области, организаций;

2) привлекать к деятельности по рассмотрению обращений представителей органов государственной власти Смоленской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области, организаций, не входящих в состав комиссии (по согласованию).

11. Департамент регистрирует заявление в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем подачи заявления. В течение 10 календарных дней с даты регистрации заявления зарегистрированное заявление и документы, установленные пунктом 9 настоящего Порядка, направляются секретарю комиссии. Заявителю в течение 10 календарных дней с даты регистрации заявления направляется уведомление о направлении заявления и указанных документов на рассмотрение комиссии. Рассмотрение заявления и документов, установленных пунктом 9 настоящего Порядка, осуществляется на ближайшем заседании комиссии.

12. Заседания комиссии проводятся один раз в квартал.

13. На заседании комиссии рассматривают заявления и документы, указанные в пункте 9 настоящего Порядка, на предмет наличия (отсутствия) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и принимается одно из решений, указанных в пункте 15 настоящего Порядка. По результатам рассмотрения заявителю в течение 10 календарных дней со дня проведения заседания комиссии направляется мотивированный ответ, содержащий информацию о принятом комиссией решении.

14. Решение о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, признании его нецелесообразным принимается комиссией исходя из:

- данных технического паспорта многоквартирного дома;

- акта обследования технического состояния общего имущества в

многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, или заключения специализированных организаций, содержащего в том числе данные о нормативных сроках службы общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроках), а также данные о физическом износе общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);

- сведений о проведенных ранее капитальных ремонтах общего имущества в многоквартирном доме и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия) общего имущества в многоквартирном доме;

- размера поступивших взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта, который должен составлять не менее чем 85 процентов от размера представленных к оплате счетов;

- технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, которое 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.

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

1) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем);

2) об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем) в срок, установленный Региональной программой;

3) о нецелесообразности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) о необходимости осуществления осмотра и оценки фактического технического состояния определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме с целью уточнения

данных и (или) определения приоритетности в необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

5) об отсутствие технической возможности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, если в ходе обследования многоквартирного дома региональным оператором будет выявлено наличие хотя бы одного из критериев:

- невозможность выполнения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы в многоквартирном доме в связи с необходимостью выполнения реконструкции и (или) капитального ремонта данного или иного конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы;

- невозможность выполнения работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения) в связи с отсутствием исправных наружных инженерных систем, обеспечивающих возможность подключения к ним таких внутридомовых инженерных систем.

16. В течение 30 календарных дней с момента принятия решения в соответствии с подпунктом 4 пункта 15 настоящего Порядка комиссия осуществляет осмотр и оценку фактического технического состояния определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

Результаты осмотра и оценки фактического технического состояния определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме оформляются актом визуального осмотра технического состояния общего имущества в многоквартирном доме (с приложением фотоматериалов), который должен содержать выводы о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, для дальнейшего принятия решения в отношении данного дома на ближайшем заседании комиссии.

17. 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 комиссии) является решающим.

18. Решение комиссии оформляется протоколом, который составляется в двух экземплярах, не позднее 10 рабочих дней со дня проведения заседания комиссии. Указанный протокол подписывается присутствующими на заседании членами комиссии и должен содержать:

- перечень многоквартирных домов, рассмотренных на заседании комиссии, с указанием их адресов;

- виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которых устанавливалась необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- решение по каждому многоквартирному дому, рассмотренному комиссией, принятое в соответствии с пунктом 15 настоящего Порядка;

- рекомендуемый срок проведения работ по капитальному ремонту с указанием видов работ.

19. Протокол заседания комиссии, содержащий информацию, указанную в пункте 18 настоящего Порядка, размещается на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 10 рабочих дней со дня проведения заседания комиссии.