

ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.04.2015

№ 132-п

Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 11.1 части 2 статьи 2 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области», в целях организации деятельности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области Правительство Новосибирской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2. Установить, что средние нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Новосибирской области определяются в соответствии с ведомственными строительными нормами, утвержденными Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 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» и Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446 «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Новосибирской области Соболева А.К.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Новосибирской области
от 06.04.2015 № 132-п

ПОРЯДОК
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящий Порядок регламентирует содержание и состав процедур (работ) по обеспечению своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме для целей исполнения и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (далее — Региональная программа).

2. Настоящий Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее — постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), на многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также на многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику.

3. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области на формирование и подготовку актуализации региональной программы капитального ремонта (далее — уполномоченный орган) создает постоянно действующую комиссию (далее — комиссия). Состав и порядок работы комиссии утверждается правовым актом уполномоченного органа.

Председателем комиссии назначается должностное лицо уполномоченного органа. Председатель комиссии организует работу комиссии, председательствует на заседаниях, отвечает за ведение протокола и составление решений, подписывает протокол, решение, письменные запросы комиссии.

Комиссия осуществляет свою деятельность на основании заявления лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо иного заинтересованного лица (далее — заявитель).

При обращении заявителя на имя председателя комиссии последний созывает комиссию для рассмотрения заявления и принятия решения.

Комиссия вправе запрашивать информацию у государственных органов, органов местного самоуправления в Новосибирской области, организаций, управляющих организаций, объединений граждан (далее — организации), необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

При необходимости для получения информации председатель комиссии направляет запрос в письменной форме в необходимые организации.

Решение и рекомендации комиссии оформляются протоколом и в течение 15 дней подлежат опубликованию в печатных средствах массовой информации или в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, предоставляются заявителю и в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.

4. В состав комиссии включаются представители уполномоченного органа, регионального оператора, представители государственной жилищной инспекции.

К работе комиссии могут привлекаться с правом совещательного голоса представители органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, органа местного самоуправления, органа муниципального жилищного контроля, организаций общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, собственники помещений (уполномоченные ими лица), а в необходимых случаях представители экспертных организаций.

5. В течение 15 дней с момента поступления заявления, указанного в абзаце третьем пункта 3 настоящего Порядка, комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о признании многоквартирного дома требующим капитального ремонта в части капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем в составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — конструктивных элементов и инженерной системы);

2) о признании необходимости проведения в определенный срок в будущем планового капитального ремонта многоквартирного дома в части капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением тех конструктивных элементов и инженерных систем, которые были признаны требующими капитального ремонта;

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

4) о признании отсутствия необходимости повторного проведения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой;

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

6. Решение, указанное в подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка, принимается при условии, если прошло не менее пяти лет с даты завершения работ (услуг) по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента и инженерной системы в следующих случаях:

1) 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;

2) если, исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности в течение ближайших 2 лет.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов и инженерных систем, требующих капитального ремонта;

заключение специализированной организации, представление прокуратуры Новосибирской области или решение комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности о признании ситуации критической с наличием угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

предельную стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и инженерных систем в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг

и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее — предельная стоимость капитального ремонта).

7. Решение, указанное в подпункте 2 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из:

1) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и документов о проведенных ранее ремонтах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем;

2) актов осмотра организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом или заключений экспертных организаций о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов и (или) инженерных систем, за исключением тех конструктивных элементов и инженерных систем, которые признаны требующими капитального ремонта;

предложения по срокам проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома;

предельную стоимость капитального ремонта.

Решением комиссии могут быть даны рекомендации собственникам многоквартирного дома о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний срок.

8. Решение, указанное в подпункте 3 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из:

1) степени износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент);

2) решения межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу, оформленного в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Данное решение должно содержать:

документ, подтверждающий износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) более 70 процентов, либо заключение специализированной организации;

акт межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу.

9. Решение, указанное в подпункте 4 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из анализа проведенного капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов и инженерных систем, выполнение капитального ремонта которых не требуется;

акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту соответствующего конструктивного элемента и инженерной системы.

10. Решение, указанное в подпункте 5 пункта 5 настоящего Порядка, принимается исходя из:

1) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме и документов о проведенных ранее ремонтах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем;

2) актов осмотра организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, или заключений экспертных организаций о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов и (или) инженерных систем;

предложения по замене вида капитального ремонта конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренного на текущий год, другим видом конструктивного элемента и (или) инженерной системы, предусмотренным Региональной программой на более поздний срок; предельную стоимость каждого заменяемого вида конструктивного элемента, подлежащего капитальному ремонту.

11. Решения, принимаемые комиссией, могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Комиссия на основании решения и рекомендаций в течение 15 дней формирует сведения о многоквартирных домах для направления их в уполномоченный орган с указанием следующих данных:

- 1) полного почтового адреса;
- 2) года постройки;
- 3) сведений об оказанных услугах и (или) проведенных работах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) предложений по срокам проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со средними нормативными сроками службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах;
- 5) предельной стоимости капитального ремонта.

13. Сведения о многоквартирных домах представляются комиссией в уполномоченный орган при проведении актуализации Региональной программы.