



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 марта 2016 года

№ 134

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

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и 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» Правительство Нижегородской 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 многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области руководствоваться настоящим постановлением.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора, заместителя Председателя Правительства Нижегородской области А.А.Байера.

4. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

И.о.Губернатора



В.А.Иванов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 15 марта 2016 года № 134

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-З «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-х 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. (далее – методические рекомендации), и в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса для следующих случаев:

1) принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта, а также внесение изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта;

2) сокращения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловленное отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт, в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 186 Жилищного кодекса;

3) 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, что не требуется повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта;

4) 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. 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 общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее – региональная программа по капитальному ремонту), в порядке, установленном нормативным правовым актом Нижегородской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

6) многоквартирные дома, в отношении которых исполнительным органом государственной власти 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 органами местного самоуправления на основании:

1) сформированного государственной жилищной инспекцией Нижегородской области электронного банка данных технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, по результатам проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области (далее – мониторинг), в соответствии с Порядком проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденном постановлением Правительства Нижегородской области от 2 июля 2013 года № 433. Доступ к электронному банку данных технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с Порядком предоставления лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в государственную жилищную инспекцию Нижегородской области информации об обследовании технического состояния многоквартирных домов, данных технических паспортов, технической документации, утвержденным приказом государственной жилищной инспекции Нижегородской области от 8 апреля 2015 года № 46;

2) обращения собственников помещений в многоквартирном доме, владельцев специальных счетов, регионального оператора, управляющей организации, председателей советов многоквартирных домов, иных лиц, уполномоченных собственниками помещений в многоквартирном доме, государственной жилищной инспекцией Нижегородской области, субъектов общественного контроля (далее – заявители) с предложениями по корректировке перечня и (или) сроков проведения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме при актуализации региональной программы капитального ремонта в связи с выявлением недостоверных сведений в информации, ранее использованной при разработке региональной программы капитального ремонта (далее – письменные предложения) на основании части 7 статьи 14 Закона Нижегородской области.

5. Заявители, указанные в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка, имеют право обратиться в орган местного самоуправления с письменными предложениями оформленными в произвольной форме.

Поступившие в орган местного самоуправления письменные предложения регистрируются должностным лицом органа местного самоуправления в системе служебной корреспонденции.

Регистрация производится в течение 3 дней со дня поступления в орган местного самоуправления письменных предложений.

После регистрации поступивших предложений не позднее 3 дней со дня регистрации должностное лицо органа местного самоуправления передает зарегистрированные предложения руководителю органа местного самоуправления для дальнейшей работы.

6. На основании полученной информации по результатам мониторинга и поступивших письменных предложений орган местного самоуправления выступает инициатором рассмотрения вопросов о принятии решения о необходимости капитального ремонта и поступивших письменных предложений, указанных в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка, путем формирования комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее – комиссия), для уточнения данных и (или) определения приоритетности в необходимости проведения капитального ремонта.

7. В состав комиссии рекомендуется включить представителей органов местного самоуправления, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области» (далее – региональный оператор) (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора), с обязательным участием представителей государственной жилищной инспекции Нижегородской области.

К работе комиссии 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 созывается председателем комиссии в течение 14 календарных дней со дня выступления органа местного самоуправления с инициативой и (или) регистрации письменного предложения.

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

10. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии, который несет ответственность за выполнение возложенных на нее задач. В отсутствие председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии.

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

12. 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.

13. С целью уточнения данных и (или) определения приоритетности в необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представители комиссии не позднее 21 календарного дня со дня выступления органа местного самоуправления с инициативой и (или) регистрации письменного предложения проводят визуальный осмотр такого дома, который оформляется актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома с приложением фотоматериалов.

Форма акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома утверждается органом местного самоуправления. Акт должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов 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 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 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», иными установленными стандартами, правилами по обследованию технического состояния зданий, сооружений, а также нормативными правовыми актами.

14. Комиссия не позднее 21 календарного дня со дня выступления органа местного самоуправления с инициативой и (или) регистрации письменного предложения принимает следующие решения:

14.1. О необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта, а также внесение изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

Данное решение принимается 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 акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности;

3) уровень собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме превышает 80 %;

4) наличие финансовой возможности (объем фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме, объем государственной поддержки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах).

Данное решение содержит указание на вид работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенный в региональной программе капитального ремонта, и предельные сроки его проведения.

14.2. Об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой и (или) краткосрочным планом ее реализации.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в пункте 14.1. настоящего Порядка.

14.3. О сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловленное

отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт, в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 186 Жилищного кодекса.

14.4. Об отсутствии необходимости повторного оказания отдельных услуг и (или) повторного выполнения отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса.

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;

3) наличие акта комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

14.5. О необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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) превышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

2) наличие акта комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

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

14.6. О признании многоквартирного дома требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества, в случае установления необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае, предусмотренном частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

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 акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Данное решение содержит указание на вид работ по капитальному ремонту, определенный в региональной программе, и предельные сроки его проведения.

14.7. О признании многоквартирного дома не требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в пункте 14.6 настоящего Порядка.

15. В отношении поступивших от заявителей письменных предложений принимается одно из решений, указанных в пункте 14 настоящего Порядка.

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

При принятии комиссией решения в случае равного числа голосов, поданных «за» и «против», голос председательствующего на заседании является решающим.

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

17. Решения комиссии оформляются протоколом, который подписывается председательствующим и присутствующими на заседании членами комиссии.

18. Протокол не позднее 2 рабочих дней, следующих за днем подписания, направляется в адрес инициатора проведения заседания комиссии и заявителя.

Если принято решение об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в предусмотренных пунктом 2 и подпунктом 2 пункта 4 настоящего Порядка случаях, должностное лицо органа местного самоуправления в течение 2 рабочих дней, следующих за днем подписания протокола заседания комиссии, направляет в адрес инициатора проведения заседания комиссии и (или) заявителя письменное уведомление с подробными разъяснениями и принятое решение.

19. Решения об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, принятые на заседании комиссии в отношении случаев, указанных в пункте 2 и (или) в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка, являются основанием для формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

На основании принятых комиссией решений, указанных в пункте 14 настоящего Порядка, орган местного самоуправления 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, подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области.

20. Решения об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, в течение 3 рабочих дней со дня их принятия размещаются на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
