

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

В соответствии со статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Мурманской области Правительство Мурманской 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 Мурманской области.

**Губернатор
Мурманской области**

М. Ковтун

Приложение
к постановлению Правительства
Мурманской области
от _____ № _____

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

1. Настоящий Порядок регламентирует содержание и состав процедур (работ) по установлению необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, на 2014 - 2043 годы, утвержденную постановлением Правительства Мурманской области от 31.03.2014 № 168-ПП (далее - региональная программа капитального ремонта) в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Настоящий Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также на дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

3. Настоящий Порядок применяется в целях:

- формирования Адресного перечня многоквартирных домов, содержащего обобщенную информацию обо всех многоквартирных домах, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта, расположенных на территории муниципального образования (далее - Адресный перечень многоквартирных домов), в целях ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта;

- формирования и актуализации краткосрочных (сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока) планов реализации региональной программы капитального ремонта в муниципальных образованиях Мурманской области (далее – муниципальный краткосрочный план);

- установления в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимости (отсутствия необходимости) повторного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при вынесении общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме решения о принятом в соответствии со статьей 8 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1630-01-ЗМО «О специализированной некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (далее - Закон Мурманской

области от 24.06.2013 № 1630-01-ЗМО) зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, если в срок, определенный в региональной программе капитального ремонта, капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме не был проведен;

- принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома в целях ликвидации последствий, возникших вследствие чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, аварий.

В целях настоящего Порядка под чрезвычайной ситуацией понимается обстановка на территории муниципального образования Мурманской области, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

3. Для установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах органом местного самоуправления Мурманской области создается муниципальная комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта (далее – муниципальная комиссия), действующая на постоянной основе.

Председателем муниципальной комиссии назначается должностное лицо органа местного самоуправления Мурманской области.

К работе муниципальной комиссии привлекаются представители некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (далее - НКО «ФКР МО»), организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, общественных организаций, экспертных организаций.

Комиссия вправе запрашивать у государственных органов, организаций, объединений граждан и граждан информацию, необходимую для целей установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Решение комиссии оформляется протоколом и подлежит опубликованию на официальном сайте органом местного самоуправления Мурманской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Периодичность заседаний комиссии определяется председателем комиссии с учетом поступивших документов.

5. Основанием для рассмотрения комиссией вопроса об установлении

необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является поступление в орган местного самоуправления Мурманской области обращения собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, или организаций, оказывающих услуги (выполняющих работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решения по вопросам необходимости (отсутствия необходимости) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, а также необходимых документов в соответствии с пунктами 7.1 - 7.3 настоящего Порядка, либо обращения некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области», документов о необходимости ликвидации последствий чрезвычайной ситуации. Поступившие документы передаются органом местного самоуправления Мурманской области в муниципальную комиссию для регистрации.

6. Комиссия в течение 15 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, в соответствии с 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 23.11.1988 № 312, и 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 24.12.1986 № 446, рассматривает их на предмет наличия оснований для установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

7. По результатам работы комиссия принимает следующие решения.

7.1. О признании многоквартирного дома требующим капитального ремонта в части капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома.

Данное решение принимается на основании двух и более документов: акт обследования технического состояния многоквартирного дома; заключение экспертной организации о результатах обследования состояния конструктивных элементов многоквартирного дома, наличии критической степени износа конструктивного элемента, опасности нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности в течение ближайших 3 лет; документов, подтверждающих необходимость проведения капитального ремонта конструктивного элемента в целях ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, непреодолимой силы (в

случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Данное решение может приниматься также в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой.

Решение комиссии должно содержать:

а) перечень элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома, требующих капитального ремонта в первоочередном порядке;

б) расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов и инженерных систем на основании утвержденной постановлением Правительства Мурманской области предельной стоимости таких работ;

в) предложения по срокам проведения капитального ремонта элементов строительных конструкций или инженерных систем многоквартирного дома (в течение ближайших трех лет);

г) источники финансирования капитального ремонта.

Решение о признании многоквартирного дома требующим проведения работ по капитальному ремонту, не предусмотренных муниципальным краткосрочным планом (кроме случаев необходимости ликвидации последствий чрезвычайной ситуации), принимается комиссией на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об изменении запланированного муниципальным краткосрочным планом вида работ с одновременным рассмотрением вопроса об отсутствии необходимости проведения в определенный срок запланированных муниципальным краткосрочным планом работ по капитальному ремонту и принятием соответствующего решения с учетом положений пункта 7.2 настоящего Порядка.

7.2. О признании отсутствия необходимости проведения в определенный срок капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома.

Данное решение принимается по одному из следующих оснований:

а) нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;

б) сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, при этом комиссии должны быть представлены договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, акты приемки, документы, подтверждающие оплату услуг (работ);

в) заключения специализированной организации, проводившей

обследование состояния общего имущества многоквартирного дома.

Данное решение должно содержать:

а) наименование элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома;

б) рекомендацию о возможности в соответствии со статьей 8 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1630-01-ЗМО проведения НКО «ФКР МО» зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не превышающей размера предельной стоимости этих работ (услуг), установленной Правительством Мурманской области.

7.3. О признании нецелесообразным финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение принимается исходя из:

а) степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия) общего имущества многоквартирного дома;

б) совокупной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ.

Данное решение должно содержать:

а) наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия), износ которых составляет более 70%;

б) расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия), выполненный в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ;

в) рекомендацию о рассмотрении вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции с дальнейшим исключением многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта.

8. Решения, принимаемые комиссией, оформляются протоколом комиссии в день проведения заседания.

9. Комиссия правомочна принимать решение, если на заседании комиссии присутствует более двух третьих ее должностного состава.

Решение комиссии принимается простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании.

10. Решения комиссии реализуются органами местного самоуправления при подготовке сведений, необходимых для:

- принятия решения о внесении изменений в адресный перечень многоквартирных домов в целях актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Методикой формирования и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, утвержденной постановлением Правительства Мурманской области от 16.07.2013 № 393-ПП;

- принятия решения о внесении изменений муниципальный

краткосрочный план в порядке, установленном статьей 5 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1631-01-ЗМО «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области»;

- направления НКО «ФКР МО» решения о необходимости проведения капитального ремонта в целях ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера в сроки, установленные законодательством Мурманской области.

Актуализированные адресный перечень многоквартирных домов и муниципальный краткосрочный план направляются в Минэнерго и ЖКХ Мурманской области в установленном законодательством Мурманской области порядке.

Данные сведения должны формироваться с учетом необходимости выполнения требований об обеспечении финансовой устойчивости регионального оператора, установленных статьей 14 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1630-01-ЗМО.

11. Решения, принимаемые муниципальной комиссией, могут быть обжалованы заявителем направлением соответствующего обращения с приложением документов, предусмотренных пунктом 5 настоящего Порядка, в адрес Минэнерго и ЖКХ Мурманской области.

12. Спорные ситуации по вопросу установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, на 2014 - 2043 годы, рассматриваются на региональной комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта (далее – региональная комиссия), формируемой Минэнерго и ЖКХ Мурманской области.

Положение о ее деятельности и состав региональной комиссии утверждается Минэнерго и ЖКХ Мурманской области.

В региональную комиссию включаются представители Минэнерго и ЖКХ Мурманской области, Государственной жилищной инспекции Мурманской области, исполнительных органов государственной власти Мурманской области, НКО «ФКР МО», органов местного самоуправления, муниципального жилищного контроля соответствующего муниципального образования, а также по согласованию представители организаций, осуществляющих государственный технический учет жилищного фонда, организаций, осуществляющих деятельность по управлению жилищным фондом, экспертных и общественных организаций.

На заседаниях региональной комиссии вправе присутствовать уполномоченные общим собранием собственники помещений в многоквартирных домах, в отношении которых региональная комиссия рассматривает вопрос об установлении необходимости проведения капитального ремонта.

Региональная комиссия осуществляет свою деятельность на постоянной основе на основании обращений лиц, уполномоченных общим собранием действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, Государственной жилищной инспекции Мурманской области, органов государственной власти, которым на праве собственности или ином законном основании принадлежат помещения в многоквартирных домах, органов местного самоуправления Мурманской области, НКО «ФКР МО» (далее – заявители), направляемых в Минэнерго и ЖКХ Мурманской области.

Для принятия решения в спорных ситуациях по вопросу установления необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, на 2014 - 2043 годы, Минэнерго и ЖКХ Мурманской области вправе запрашивать у исполнительных органов государственной власти Мурманской области, органов местного самоуправления Мурманской области, НКО «ФКР МО», организаций, осуществляющих деятельность по управлению жилищным фондом, иных организаций, граждан и их объединений, необходимую информацию.

Заключение региональной комиссии направляются в соответствующий орган местного самоуправления Мурманской области в целях актуализации адресного перечня многоквартирных домов и муниципального краткосрочного плана, а также заявителю.

13. Решения, принимаемые региональной комиссией, могут быть обжалованы заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.
