



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16 октября 2014 года № 712-пП
г.Пенза

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

В соответствии со статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 10 статьи 3 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (с последующими изменениями), Законом Пензенской области от 22.12.2005 № 906-ЗПО «О Правительстве Пензенской области» (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области

постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Пензенские губернские ведомости» и разместить (опубликовать) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Губернатор
Пензенской области В.К. Бочкарев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
от 16 октября 2014 года № 712-пП

П О Р Я Д О К
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с положениями статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с последующими изменениями) (далее – Жилищный кодекс РФ), статьи 3 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (с последующими изменениями) (далее – Закон Пензенской области) и регламентирует содержание и состав процедур (работ) по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта. Настоящий порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу.

2. Настоящий Порядок применяется в случаях:

- определения в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ необходимости повторного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при вынесении общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятом в соответствии с частью 2 статьи 16 Закона Пензенской области;

- установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ 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;

- формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта.

3. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исполнительный орган государственной власти Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – уполномоченный орган), создает комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – комиссия) и утверждает состав комиссии.

4. В состав комиссии включаются представители уполномоченного органа, некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области» (далее – региональный оператор), органа государственного жилищного надзора Пензенской области. Председателем комиссии назначается должностное лицо уполномоченного органа. К работе комиссии с правом совещательного голоса могут быть привлечены представители органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится многоквартирный дом, в отношении которого определяется необходимость проведения капитального ремонта (далее – орган местного самоуправления), органа муниципального жилищного контроля, органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. С инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выступают заявители в лице уполномоченного органа, органа местного самоуправления, регионального оператора, а также лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1. Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель в лице уполномоченного органа, органа местного самоуправления, регионального оператора представляет в комиссию следующие документы:

а) заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

б) заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания – по усмотрению заявителя.

5.2. Заявитель в лице уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представляет в комиссию следующие документы:

а) заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

б) протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6. Заявители, указанные в пунктах 5.1 и 5.2 настоящего Порядка (далее – заявитель), представляют заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления в уполномоченный орган.

7. Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются в специальном журнале в течение одного рабочего дня. По требованию заявителя комиссия выдает документ, подтверждающий прием заявления и прилагаемых документов с указанием даты и времени его получения.

Форма журнала утверждается уполномоченным органом.

8. Комиссия запрашивает у юридических и физических лиц информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

9. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, комиссия проводит обследование технического состояния конструктивных элементов дома, которое оформляется актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома с приложением фотоматериалов.

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

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается комиссией в соответствии с ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденными приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446 и ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденными приказом Госкомархитектуры Российской Федерации при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.

10. По результатам работы комиссия, не позднее двадцати дней с даты получения документов, указанных в пунктах 5.1. и 5.2. настоящего Порядка, принимает одно из следующих решений:

10.1. О признании многоквартирного дома требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта.

Данное решение принимается в одном из следующих случаев:

- 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;

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

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе капитального ремонта, предельные сроки его проведения.

10.2. О признании многоквартирного дома не требующим капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в абзацах третьем и четвертом подпункта 10.1 настоящего пункта.

10.3. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе капитального ремонта, 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 общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ и статьей 16 Закона Пензенской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

- непревышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;
- акт комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

10.4. О необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, 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 общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ и статьей 16 Закона Пензенской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

- превышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;
- акт комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе капитального ремонта.

10.5. О признании нецелесообразным финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в силу признания указанного многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

- степень износа основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия) общего имущества многоквартирного дома в соответствии с актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома составляет более 70 процентов;

- совокупная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в расчете на один квадратный метр помещения в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ, превышает предельную стоимость работ по капитальному ремонту, утвержденную постановлением правительства Пензенской области от 22 мая 2014 г. № 345-пП.

Данное решение должно содержать:

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

б) расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов, выполненный в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ.

11. Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению. Заключение составляется в двух экземплярах. Форма заключения утверждается уполномоченным органом.

12. Один экземпляр заключения комиссии с приложением материалов, использованных комиссией при принятии решений, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, в двухдневный срок со дня принятия направляется в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в уполномоченный орган для принятия окончательного решения. Окончательное решение принимается уполномоченным органом в трехдневный срок со дня получения заключения комиссии и оформляется приказом, который подлежит опубликованию на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение трех рабочих дней после его подписания.

13. Приказ уполномоченного органа не позднее дня, следующего за днем подписания, направляется в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- региональному оператору для принятия решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ;

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

Заявителю, указанному в пункте 5.2. настоящего Порядка, приказ уполномоченного органа представляется лично или направляется по почте в течение дня, следующего за днем его подписания.

14. Приказ уполномоченного органа является основанием для актуализации региональной программы в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса РФ.

15. Приказ уполномоченного органа может быть обжалован заинтересованными лицами в судебном порядке.