



КонсультантПлюс

Постановление Администрации Костромской
области от 22.12.2014 N 535-а
(ред. от 04.12.2017)

"Об утверждении порядка установления
необходимости проведения капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных
домах на территории Костромской области"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 26.04.2022

АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 декабря 2014 г. N 535-а

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов
(в ред. постановления администрации Костромской области
от 04.12.2017 N 457-а)

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2014 года N 427/пр "Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме", статьей 3 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области", в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, администрация Костромской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области.
2. Департаменту топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области разработать примерное положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя губернатора Костромской области, координирующего работу по вопросам реализации государственной и выработке региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Костромской области
С.СИТНИКОВ

Приложение

Утвержден
постановлением
администрации
Костромской области
от 22 декабря 2014 г. N 535-а

ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов
(в ред. [постановления](#) администрации Костромской области
от 04.12.2017 N 457-а)

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области (далее - Порядок) разработан в соответствии с [пунктом 8.3 статьи 13](#), [пунктом 3 части 2 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [пунктом 1.1 части 2 статьи 3](#), [пунктом 5 части 2 статьи 11](#) Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области" (далее - Закон Костромской области), определяет порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, в том числе необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных [пунктом 1 части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.
(п. 1 в ред. [постановления](#) администрации Костромской области от 04.12.2017 N 457-а)

2. Порядок распространяется на многоквартирные дома, включенные в региональную [программу](#) капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, на 2014-2043 годы (далее - региональная программа).

Порядок применяется в случаях:

- 1) актуализации региональной [программы](#);
- 2) определения в соответствии с [частью 4 статьи 181](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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 со [статьей 21](#) Закона Костромской области;
- 3) установления в соответствии с [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации 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](#), капитальный ремонт не был проведен.

3. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области (далее - капитальный ремонт), органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Костромской области (далее - органы местного самоуправления) создают комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта (далее - комиссия).

4. В состав комиссии включаются представители органа местного самоуправления, органа муниципального жилищного контроля, органа государственного жилищного надзора Костромской области, регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. К работе комиссий привлекаются лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах.

5. С инициативой рассмотрения комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта могут выступать руководитель структурного подразделения органа местного самоуправления, ответственного за координацию вопросов жилищно-коммунального хозяйства, и иные заявители в лице регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказывающих услуги (выполняющих работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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 N 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 N 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".

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

1) о признании многоквартирного дома требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту и (или) необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой.

(в ред. постановления администрации Костромской области от 04.12.2017 N 457-а)

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, определенный в региональной программе, и предельные сроки его проведения и (или) на необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем (при наличии);

(в ред. постановления администрации Костромской области от 04.12.2017 N 457-а)

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 1 настоящего пункта;

3) об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 21 Закона Костромской 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);

наличие подтвержденных сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;

наличие акта комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в

многоквартирном доме;

4) о необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной [программе](#), капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с [частью 4 статьи 181](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [статьей 21](#) Закона Костромской 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);

наличие акта 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;

5) о признании нецелесообразным проведение капитального ремонта.

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 1 кв. м помещения в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ, превышает предельную стоимость работ по капитальному ремонту.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов (крыша, фундамент, стены, перекрытия и т.д.), износ которых составляет более 70 процентов;

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

8. Решение комиссии оформляется протоколом.

9. Протокол заседания комиссии является основанием внесения изменения в муниципальный краткосрочный план реализации региональной [программы](#), а также подготовки актуализации региональной [программы](#) уполномоченным исполнительным органом государственной власти Костромской области в сфере топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.
