



# АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 сентября 2018 года

г. Владивосток

№ 426-па

### **Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании Устава Приморского края, в соответствии с Законом Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» Администрация Приморского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
2. Признать утратившим силу постановление Администрации Приморского края от 27 января 2016 года № 37-па «О Порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».
3. Департаменту информационной политики Приморского края обеспечить официальное опубликование настоящего постановления.

Врио Губернатора края -  
Главы Администрации  
Приморского края

А.В. Тарасенко

## УТВЕРЖДЕН

постановлением  
Администрации Приморского края  
от 07 сентября 2018 года № 426-па

### **ПОРЯДОК установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Настоящий Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - Порядок) регламентирует содержание и состав процедур по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта).

2. Настоящим Порядком определяется процедура установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края (далее – МКД), для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта, а также краткосрочных (до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 12(1) статьи 2 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» для следующих случаев:

1) если в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в МКД были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в

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

2) установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в случае изменения способа формирования капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) признание МКД не требующим проведения капитального ремонта общего имущества в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в МКД, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта.

3. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на:

1) МКД, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Приморского края;

3) дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

4) МКД, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, приняты решения о сносе или

реконструкции.

4. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Приморского края, осуществляется комиссией по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Приморского края (далее - комиссия), создаваемой фондом Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» (далее - региональный оператор), по инициативе:

1) регионального оператора;

2) лица, осуществляющего управление МКД, или лица, уполномоченного на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в МКД, в случае, установленном подпунктом 1 пункта 2 настоящего Порядка, путем направления региональному оператору следующих документов:

заявления об установлении (отсутствии) необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее - заявление);

копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД, содержащего решение об осуществлении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

3) органа местного самоуправления муниципального района или городского округа Приморского края (далее - орган местного самоуправления) - в случаях, установленных подпунктами 2 и 3 пункта 2 настоящего Порядка, путем направления региональному оператору заявления.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящего Порядка, заявление направляется в срок до 15 января текущего года, следующего за годом, в котором должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.

Дополнительно с заявлением заявителя представляются следующие

документы (при наличии):

акт (акты) проверки технического состояния общего имущества в МКД и предписания об устранении выявленных нарушений;

заключение организации, имеющей свидетельство о допуске на виды работ, влияющие на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией, с оценкой и описанием дефектов и повреждений в формулировках признаков физического износа конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения МКД;

обращения граждан или иных заинтересованных лиц о состоянии общего имущества МКД.

5. Заявители, указанные в подпунктах 2, 3 пункта 4 настоящего Порядка, имеют право обратиться в адрес регионального оператора с заявлениями, оформленными в произвольной форме. Заявления принимаются и регистрируются региональным оператором в день их поступления.

6. В целях установления необходимости проведения капитального ремонта региональный оператор в течение семи дней со дня регистрации заявления формирует комиссию и передает в комиссию поступившее заявление с приложенными документами.

7. В состав комиссии включаются представители регионального оператора, департамента по жилищно-коммунальному хозяйству и топливным ресурсам Приморского края (далее - департамент), государственной жилищной инспекции Приморского края, органов муниципального жилищного контроля, органа местного самоуправления, на территории которого находится МКД, организации, осуществляющей управление МКД или оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в МКД.

К работе комиссии при необходимости привлекаются представители экспертных организаций, уполномоченный представитель собственников помещений в МКД, а также иных органов или организаций, имеющих

отношение к решаемому на комиссии вопросу.

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

9. Руководство деятельностью комиссии осуществляет председатель комиссии, а в его отсутствие заместитель председателя комиссии, который:

назначает секретаря комиссии, ответственного за подготовку материалов для рассмотрения их на заседании комиссии;

распределяет обязанности между заместителем председателя комиссии, секретарем комиссии и членами комиссии;

определяет дату заседания, повестку дня;

созывает очередные и внеочередные заседания комиссии, формирует и утверждает повестку дня;

ведет заседания комиссии, несет ответственность за выполнение возложенных на нее задач.

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

11. Комиссия запрашивает у органов государственной власти Приморского края, органов местного самоуправления, организаций, осуществляющих управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, других организаций информацию, необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Комиссия проводит выездные проверки для визуального осмотра общего имущества в МКД.

12. При определении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД применяются ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года

№ 446, и ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312, иные правовые акты.

13. Не менее чем за три дня до заседания секретарь комиссии уведомляет членов комиссии о дате, времени и месте рассмотрения заявления и направляет им материалы в электронном виде и (или) на бумажном носителе.

14. Комиссия в течение 30 дней со дня регистрации заявления региональным оператором рассматривает его и принимает одно из следующих решений:

14.1. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта общего имущества в МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 28 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае».

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

1) непревышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта общего имущества МКД (нормативных межремонтных сроков);

2) наличие подтвержденных сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД.

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

капитального ремонта;

14.2. О необходимости повторного оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в срок, установленный в региональной программе капитального ремонта, при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 28 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае».

Данное решение принимается исходя из превышения нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД. Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, определенный в региональной программе капитального ремонта;

14.3. О признании МКД требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в целях принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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) общего имущества МКД;

2) если, исходя из акта о техническом состоянии общего имущества МКД, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному



ремонту общего имущества МКД, определенный в региональной программе капитального ремонта;

14.4. О признании МКД не требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в целях принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в подпункте 14.3 пункта 14 настоящего Порядка, и должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, определенный в региональной программе капитального ремонта;

14.5. О признании МКД не требующим проведения капитального ремонта общего имущества МКД в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в МКД, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, принимается на основании сведений о проведенных ранее капитальных ремонтах общего имущества в МКД и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества МКД, нормативных сроках службы конструктивных элементов до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД; протокола собственников помещений в МКД, содержащего решение о признании не требующим проведения капитального ремонта отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в МКД, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, иной информации, сведений и документов, поступивших в комиссию.

Данное решение должно содержать наименование общего имущества в МКД и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в МКД, которые признаны не требующими капитального ремонта;

14.6. О признании МКД требующим проведения капитального ремонта

общего имущества МКД в части отдельных конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в МКД, в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, принимается на основании сведений о нормативных сроках службы конструктивных элементов до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД, а также при отсутствии оснований, указанных в подпункте 14.5 пункта 14 настоящего Порядка.

Данное решение должно содержать наименование общего имущества в МКД и (или) отдельных конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в МКД, которые признаны требующими капитального ремонта.

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

В случае равенства голосов голос председателя комиссии или лица, его замещающего, является решающим.

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

16. Решение комиссии оформляется секретарем комиссии в виде протокола, который подписывается председателем (заместителем председателя в его отсутствие) и присутствующими на заседании членами комиссии, не позднее трех рабочих дней со дня, следующего за днем проведения заседания комиссии.

В протоколе заседания комиссии указываются:

- 1) дата, время, место проведения заседания комиссии;
- 2) фамилии, имена, отчества (при наличии) членов комиссии и других лиц, присутствующих на заседании комиссии;
- 3) вопросы повестки заседания комиссии и фамилии, имена, отчества (при наличии) докладчиков (содокладчиков);
- 4) перечень материалов, представленных на заседание комиссии;
- 5) фамилии, имена, отчества (при наличии) выступивших на заседании

членов комиссии и других лиц, присутствующих на заседании, а в случае наличия особого мнения кого либо из присутствующих на заседании - его краткое изложение;

б) источник информации, содержащий основание для проведения заседания комиссии, дата поступления информации в комиссию;

7) иные сведения;

8) результат голосования каждого члена комиссии;

9) решение комиссии и обоснования его принятия.

17. Протокол не позднее пяти рабочих дней, следующих за днем подписания, направляется в адрес заявителя и органа местного самоуправления, на территории которого расположен МКД, в отношении которого приняты решения, предусмотренные подпунктами 14.1 и 14.5 пункта 14 настоящего Порядка.

18. Решение комиссии является основанием для:

1) осуществления региональным оператором зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 28 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае»;

2) принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта общего имущества МКД на счете регионального оператора в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) формирования и актуализации краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемых уполномоченным органом, в соответствии с Порядком утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта, утвержденным постановлением

Администрации Приморского края;

4) актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, предусмотренном статьей 15 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае».

19. Решения комиссии могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

---