

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Утверждено
приказом Министерства строительства и
модернизации жилищно-коммунального
комплекса Республики Бурятия
от «02» марта 2021 № 06-нр/34/21

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
для органов местного самоуправления в Республике Бурятия для работы
комиссий по установлению необходимости проведения капитального
ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящие методические рекомендации (далее - Рекомендации) разработаны в соответствии с пунктом 8.3. статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) в целях методического обеспечения деятельности органов местного самоуправления в Республике Бурятия при работе комиссий по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - необходимость проведения капитального ремонта), (далее – Методические рекомендации).

2. Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

3. В соответствии с частью 2 статьи 11 Закона Республики Бурятия от 14.11.2013 №53-V (далее – Закон), органы местного самоуправления предоставляют сведения, необходимые для формирования Республиканской программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия на 2014 - 2043 годы» (далее – Республиканская программа) в уполномоченный орган в порядке и сроки, установленные Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Бурятия, утвержденным постановлением Правительства РБ от 07.10.2015 N 517 (далее – Порядок).

4. В соответствии с пунктом 3 Порядка органы местного самоуправления в Республике Бурятия создают комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия), (далее – МКД) утверждают их состав и порядок деятельности.

5. В состав Комиссии включаются специалисты некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» (далее - региональный оператор) (в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора), представители органа

местного самоуправления муниципального образования в Республике Бурятия, на территории которого находится многоквартирный дом, органа муниципального жилищного контроля, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Инициатором рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут являться орган местного самоуправления, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, региональный оператор, организации, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель).

7. Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель (в случае, если орган местного самоуправления не является инициатором рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) представляет в орган местного самоуправления, при котором создана Комиссия, следующие документы:

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

- заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (предоставляются по усмотрению заявителя);

- копии решений общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта с указанием видов работ и источника финансирования работ с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств (в случае осуществления зачета);

- копию решения общего собрания собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта отличного от срока, установленного Республиканской программой (в случае внесения изменений в Республиканскую программу);

- заключение регионального оператора о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств в срок, указанный в решении общего собрания, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об установлении дополнительного взноса на

капитальный ремонт и (или) привлечении региональным оператором заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении займа (кредита) за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт (в случае принятия решения собственниками помещений о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок, предоставляется в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора).

8. В случае, если заявление подано для зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, также представляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, оформленный в соответствии с требованиями законодательства, подтверждающий оплату подрядной организации, в соответствии с частью 3 статьи 15 Закона.

9. В случае, если орган местного самоуправления является заявителем, им представляется в Комиссию решение органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

10. Документы, указанные в пункте 7 Методических рекомендаций, представляются в орган местного самоуправления, на территории которого располагается многоквартирный дом, на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления.

11. Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются органом местного самоуправления.

12. По требованию заявителя выдается документ, подтверждающий прием заявления и прилагаемых документов, с указанием даты и времени его получения либо ставится отметка о получении на копии заявления.

13. В случае, если документы, указанные в пункте 8 настоящего Порядка, представлены не в полном объеме, орган местного самоуправления возвращает документы заявителю в течение 2 рабочих дней с указанием причин возврата и действий, которые необходимо совершить в целях доработки документов и устранения выявленных несоответствий. После устранения выявленных несоответствий документы могут быть представлены повторно.

14. Комиссия в течение 20 рабочих дней с даты регистрации заявления осуществляет проверку информации, содержащейся в нем, и принимает одно из решений, указанных в пункте 18 Методических рекомендаций.

15. Комиссия вправе запрашивать у заявителей, включая орган государственного жилищного надзора Республики Бурятия, дополнительную информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

16. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

подтверждения факта выполненных работ (в случае рассмотрения заявления для зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме), Комиссия проводит осмотр технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем дома в соответствии с действующим законодательством.

17. Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается Комиссией, результаты вносятся в акт технического состояния многоквартирного дома согласно приложению к настоящему Порядку.

18. По результатам работы Комиссия принимает одно из следующих решений:

18.1. О необходимости проведения в многоквартирном доме капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, предусмотренного для этого многоквартирного дома Республиканской программой, в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 6.2 Порядка.

Такое решение принимается в одном из следующих случаев:

- если физический износ конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, указанный в техническом паспорте многоквартирного дома, составленном или актуализированном не позднее 3-х лет, до года принятия решения, 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 актом осмотра технического состояния многоквартирного дома выявлена опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в Республиканской программе, предельные сроки его проведения.

18.2. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный Республиканской программой, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при решении вопроса о зачете 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 и статьей 15 Закона.

Такое решение принимается при:

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

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

- наличии выводов Комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

18.3. О необходимости повторного проведения в срок, установленный Республиканской программой, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при решении вопроса о зачете 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 и статьей 15 Закона.

Такое решение принимается при:

- наступлении предельных нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного Республиканской программой;

- наличии выводов Комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в Республиканской программе.

18.4. О признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и направлении документов в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Такое решение принимается при высокой степени износа (более 70 процентов) основных конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с актом технического состояния многоквартирного дома, техническим паспортом и должно содержать наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша), износ которых составляет более 70 процентов.

18.5. О необходимости внесения изменений в Республиканскую программу, формирования и внесения изменений в краткосрочный план реализации Республиканской программы в связи с изменением сроков проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Такое решение принимается в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и наличии выводов Комиссии о ненадлежащем (надлежащем) техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

19. В случае принятия решения собственниками помещений о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме на более ранний (поздний), чем предусмотрено Республиканской программой, Комиссия принимает решения, указанные в пункте 18.5 Методических рекомендаций, с учетом критериев, установленных частью 1 статьи 12 Закона.

20. В случае, если в отношении многоквартирного дома имеются (имеется) заключения специализированной организации, имеющей разрешение на проведение технического обследования зданий и сооружений, и (или) заключение межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда Республики Бурятия (муниципального образования) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, оценка его технического состояния проводится на основании указанных заключений (указанного заключения).

21. Принятое решение Комиссии оформляется протоколом в трех экземплярах, каждый экземпляр подписывается членами Комиссии.

22. Решение Комиссии может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.

23. Два экземпляра протокола Комиссия направляет в орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней с момента его принятия. Орган местного самоуправления направляет один экземпляр протокола с приложением соответствующих документов, согласно пункту 24 Методических рекомендаций, в уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента его поступления в орган местного самоуправления для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

24. Для принятия уполномоченным органом решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД и внесения соответствующих изменений в Республиканскую программу и краткосрочный план ее реализации, органом местного самоуправления в уполномоченный орган на бумажном носителе направляются:

- сопроводительное письмо о направлении документов;
- протокол заседания муниципальной комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Бурятия, созданной органом местного самоуправления муниципального образования в Республике Бурятия, на территории которого находится многоквартирный дом, с указанием принятого указанной комиссией решения (перечня видов работ и предлагаемого периода их проведения);
- акт о техническом состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, об установлении факта проведения капитального ремонта, расположенном на территории городского (сельского) поселения, по форме согласно приложению к Порядку;
- копия решения общего собрания собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта на срок, отличный от установленного Республиканской программой срока;

- заключение регионального оператора о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств в срок, указанный в решении общего собрания, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт и (или) привлечении региональным оператором заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении займа (кредита) за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт (в случае принятия решения собственниками помещений о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок) (предоставляется в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора;

- проект муниципального краткосрочного плана реализации Республиканской программы по форме согласно приложению № 1 к Порядку утверждения краткосрочных планов реализации Республиканской программы, утвержденному постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.02.2014 № 77, с учетом действующей на момент подготовки документов предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Бурятия;

- копию правового акта о создании муниципальной комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (предоставляются по усмотрению заявителя).

Список рассылки

к приказу от 02.03.21 № 06-лр34/21,

«Об утверждении методических рекомендаций для органов местного самоуправления в Республике Бурятия о работе комиссий по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»

1. Меркушева Н.Ю.
2. Главы муниципальных образований РБ, кроме МО «Еравнинский район»