



Администрация городского округа – город Галич  
Костромской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От « 8 » апреля 2022 года

№ 216

---

О создании комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа - город Галич Костромской области.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2014 года № 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 № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области»

**постановляю:**

1. Создать комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Галича Костромской области и утвердить её состав (приложение №1).

2. Утвердить положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Галич Костромской области (приложение №2).

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа

А. В. Карамышев

Приложение № 1  
к постановлению администрации  
городского округа-город Галич  
от « 08 » \_\_\_\_\_ апреля \_\_\_\_\_ 2022 года № 216\_

Состав комиссии

по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего  
имущества в многоквартирных домах на территории городского округа – город  
Галич Костромской области

Жнивин Е.В. - первый заместитель главы администрации городского округа-город Галич, председатель комиссии

Члены комиссии:

А.В.Палагин - председатель комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации городского округа — город Галич;

И.А. Курчина - начальник юридического отдела некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» (по согласованию);

Т.В. Вакорина - генеральный директор ООО «Импульс» (по согласованию);

Г.С.Васильева - начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа — город Галич Костромской области;

А.А.Кудряшова- начальник отдела технического надзора некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» (по согласованию);

В.П. Иванов - генеральный директор ООО «ГУК» (по согласованию);

Н.А.Уткина - начальник отдела городского хозяйства и инфраструктуры администрации городского округа — город Галич Костромской области;

О.А. Молчанов- генеральный директор ООО «Партнёр» (по согласованию);

Ю.А.Рыжов - инженер МУ «Служба заказчика» (по согласованию);

М.И.Мустафин - генеральный директор ООО «Калинка» (по согласованию);  
А.В.Молчанов - заместитель начальника государственной жилищной инспекции Костромской области (по согласованию);

Приложение № 2  
к постановлению администрации  
городского округа-город Галич  
от «\_08\_» \_апреля\_2022 года №\_216\_

### **Положение**

о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа – город Галич Костромской области

#### **Глава 1. Общие положения.**

1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности комиссии городского округа – город Галич Костромской области по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа – город Галич Костромской области (далее – Комиссия).

2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 04.08.2014 г. № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», Законом Костромской области от 25.11.2013г. № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области» и п.2 постановления администрации Костромской области от 22.12.2014г. № 535-а «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области».

3. Действие настоящего Положения распространяется на многоквартирные дома, расположенные на территории городского округа – город Галич Костромской области, которые в соответствии с жилищным законодательством включены в муниципальные краткосрочные планы и региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, на 2014-2043 годы (далее - региональная программа).

4. Настоящее Положение не распространяется на многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу, а также расположенные на земельных участках, в отношении

которых приняты решения об их изъятии для государственных и муниципальных нужд.

5. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным координационным органом, созданным в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа – город Галич Костромской области.

6. Комиссия в своей деятельности руководствуется федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами, настоящим Положением.

## **Глава 2. Цели и задачи Комиссии.**

7. Целями создания Комиссии является установление необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление сведений о необходимости актуализации региональной программы и формирования краткосрочных планов её реализации.

8. Задачи Комиссии:

- 1) рассмотрение документов, представленных лицами, указанными в пункте 16 настоящего Положения;
- 2) принятие мотивированного решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

## **Глава 3. Состав и полномочия Комиссии.**

9. 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 Комиссии привлекаются лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах.

10. Комиссия состоит из председателя, заместителя председателя, секретаря и членов комиссии.

11. Председатель Комиссии руководит её деятельностью и несёт ответственность за выполнение возложенных на Комиссию задач. Председатель Комиссии назначается из числа представителей органов местного самоуправления. Заседание комиссии считается правомочным, если в нём принимает участие не менее двух третей её членов. Члены комиссии участвуют в заседаниях без права замены.

12. Председатель Комиссии:

- - руководит деятельностью Комиссии;
- - ведёт заседания Комиссии;
- - подписывает документы, необходимые для работы Комиссии;
- - обеспечивает контроль исполнения принятых Комиссией решений.

13. Заместитель председателя Комиссии осуществляет полномочия председателя Комиссии в его отсутствие.

14. Секретарь Комиссии:

- ведёт делопроизводство Комиссии, в том числе журнал регистрации документов, указанных в пункте 17 настоящего Положения;
- извещает членов Комиссии и приглашённых на её заседания лиц о дате, времени, месте проведения и повестке заседания Комиссии.

15. Члены Комиссии:

- присутствуют на заседаниях Комиссии, участвуют в обсуждении рассматриваемых вопросов и выработке по ним решений;
- при невозможности присутствия на заседании Комиссии заблаговременно извещают об этом секретаря Комиссии;
- подписывают акты о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов и протоколы заседаний Комиссии;
- в случае необходимости направляют секретарю Комиссии своё мнение по вопросам повестки дня в письменном виде.

#### **Глава 4. Порядок работы Комиссии.**

16.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.

17. Основанием для рассмотрения комиссией вопроса о наличии (отсутствии) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта является поступление в Комиссию соответствующего письменного обращения. В случае инициирования рассмотрения вопроса собственниками помещений многоквартирных домов, уполномоченных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, к письменному обращению прилагается копия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории городского округа – город Галич Костромской области

18. Обращение и прилагаемые к нему документы, связанные с инициативой уполномоченных лиц об организации работы по установлению необходимости проведения капитального ремонта регистрируются в специальном журнале в течение одного рабочего дня.

19. Комиссия в течение 30 дней со дня получения документов, указанных в п.17 настоящего Положения, рассматривает их на предмет наличия (отсутствия) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

20.Заседание Комиссии ведёт председатель либо в его отсутствие (по его поручению) заместитель председателя Комиссии.

21. Члены Комиссии осуществляют выезд по адресу расположения многоквартирного дома и проводят 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.

22. Комиссия вправе запрашивать информацию у организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, организаций, объединений граждан и граждан, необходимую для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества

в многоквартирных домах. Для получения информации о техническом состоянии многоквартирного дома за счёт средств собственников могут привлекаться специализированные экспертные организации. При этом техническое состояние многоквартирных домов должно оцениваться в соответствии с ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), утверждёнными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986г. № 446, и 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), утверждёнными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 23.11.1988г. № 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».

23. Для полного и всестороннего исследования вопросов к работе Комиссии по её решению могут привлекаться представители независимых экспертов.

## **Глава 5. Результат работы Комиссии.**

24. По результатам работы Комиссия может принять по каждому вопросу, вынесенному на её заседание, одно из следующих решений:

1) о признании многоквартирного дома требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой.

Данное решение принимается в одном из следующих случаев:

-если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц;

- если, исходя из акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надёжности и безопасности. Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту, определённый в региональной программе, и предельные сроки его проведения;

2) о признании многоквартирного дома не требующим капитального ремонта определённых 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 четвёртом 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 зачёта стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведённых отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ 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 подтверждённых сведений о проведённых 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 зачёта стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведённых отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ 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, определённый 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 расчёте на 1 кв.м. помещения в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупнённых 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;
- расчёт стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов, выполненных в текущих ценах на основе укрупнённых показателей стоимости таких работ.

25. Решения на заседании Комиссии принимаются путём открытого голосования, большинством голосов от числа присутствующих её членов. В случае равенства голосов членов Комиссии голос председателя Комиссии, а в его отсутствие – заместителя председателя Комиссии является решающим.

26. Решения, принятые на заседании Комиссии, оформляются в форме протокола. В случае несогласия с принятым на заседании Комиссии решением член Комиссии может письменно изложить своё мнение. Данное мнение, оформленное в письменном виде, прилагается к протоколу заседания Комиссии. Протокол заседания Комиссии подписывается всеми членами Комиссии, принявшими участие в заседании Комиссии.

27. Протокол заседания Комиссии составляется в двух экземплярах. Один экземпляр протокола заседания Комиссии с приложением материалов, использованных Комиссией при принятии решений, хранится у секретаря Комиссии, второй – в двухдневный срок со дня принятия направляется в департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области и его копия - региональному оператору.

28. Протокол заседания Комиссии не позднее дня, следующего за днём подписания размещается на официальном сайте администрации городского округа – город Галич Костромской области.

29. В случае, если с инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выступал собственник многоквартирного дома, уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, то заявителю не позднее дня, следующего за днём подписания протокола заседания комиссии, направляется его копия по почте.

30. 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.

31. Протокол комиссии может быть обжалован заинтересованными лицами в судебном порядке.





