



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.

