

Администрация
муниципального образования
Ясенский городской округ
Оренбургской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26..02.2016 № 257-п
г. Ясный

О комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии со статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области», постановлением Правительства Оренбургской области от 21.12.2015 № 988-п «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области»:

1. Создать комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования Ясенский городской округ (Приложение № 1).

2. Утвердить Положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования Ясенский городской округ (Приложение № 2).

3. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

Первый заместитель главы
Администрации по оперативному
управлению

О.И.Астафьев

Готовил:
Главный специалист отдела ЖКХ,
дорожного хозяйства, транспорта и связи

В.И.Клименко

Разослано: в дело-2, отделу ЖКХ, дорожного хозяйства, транспорта и связи.

Приложение № 1
к постановлению Администрации
МО Ясненский городской округ
от 26.02.2016 № 257-п

СОСТАВ

комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования Ясненский городской округ

- Астафьев О.И. - председатель комиссии, первый заместитель главы Администрации по оперативному управлению
- Прошкина Г.М. - заместитель председателя комиссии, руководитель отдела архитектуры, градостроительства и капитального строительства
- Хандрымайлов И.О. - секретарь комиссии, - главный специалист отдела ЖКХ, дорожного хозяйства, транспорта и связи
- Члены комиссии:
- Утебаев А.А. - руководитель территориального отдела «Комаровский»
- Клименко В.И. - главный специалист отдела ЖКХ, дорожного хозяйства, транспорта и связи
- Скубко М.И. - главный специалист отдела архитектуры, градостроительства и капитального строительства
- Саяпин В.В. - заместитель исполнительного директора ООО «ГКУ» (по согласованию)
- Фазлиахметова Т.А. - ведущий специалист отдела нормативно-технического контроля государственной жилищной инспекции по Оренбургской области (по согласованию).

Приложение № 2
к постановлению Администрации
МО Ясненский городской округ
от 26.02.2016 № 257-п

Положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории МО Ясненский городской округ

1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования Ясненский городской округ (далее – Комиссия). Положение распространяется на многоквартирные дома, включенные в региональную программу, утвержденную постановлением Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2013 года № 1263-пп «Об утверждении региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах». Настоящий Порядок не распространяется на МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется в целях формирования муниципальным образованием краткосрочных планов реализации региональной программы и актуализации региональной программы.

II. Цели и задачи Комиссии

1. 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.

2. Задачи Комиссии:

- 1) рассмотрение документов, о наличии оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта МКД;
- 2) принятие мотивированного решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

III. Состав и полномочия Комиссии

1. В состав Комиссии включаются представители органа местного самоуправления, государственной жилищной инспекции по Оренбургской

области. Представитель организации, осуществляющие управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах привлекается к работе Комиссии с правом совещательного голоса. К работе Комиссии так же могут привлекаться лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах. При необходимости к работе Комиссии могут привлекаться представители органа регионального оператора.

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

3. 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.

4. Председатель Комиссии:

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

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

6. Секретарь Комиссии назначается из состава членов комиссии:

- ведёт делопроизводство Комиссии, извещает членов Комиссии и приглашённых на её заседания лиц о дате, времени, месте проведения и повестке заседания Комиссии, ведёт протокол заседания Комиссии.

7. 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.

IV. Порядок работы Комиссии

1. С инициативой рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта могут выступать представители 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.

2. Основанием для рассмотрения комиссией вопроса о наличии оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта является поступление в Комиссию соответствующего письменного обращения с приложением документов, установленных постановлением Правительства Оренбургской области от 21.12.2015 № 988-п «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области». 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня получения документов, указанных в п.2 рассматривает их на предмет наличия (отсутствия) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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

6. Члены Комиссии осуществляют выезд по адресу расположения многоквартирного дома и проводят обследование технического состояния конструктивных элементов дома, которое оформляется актом обследования технического состояния конструктивных элементов инженерных систем многоквартирного дома. Акт должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома.

7. 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 нормами действующего законодательства.

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

9. Заседания комиссии проводятся по мере поступления заявок и документов, но не реже двух раз в квартал.

V. Результат работы Комиссии

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

1) О необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД. Такое решение принимается в случаях, если: срок службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД превышает нормативный; соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД ранее капитально не ремонтировались; соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД или соответствующим актом обследования технического состояния конструктивных элементов и (или) инженерных систем МКД находятся в ограниченно работоспособном (удовлетворительном) состоянии; физический износ определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД, достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц; имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности элементов строительных конструкций и инженерных систем в течение ближайших трех лет исходя из технического состояния общего имущества в МКД.

2) Об отсутствии необходимости капитального ремонта конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД. Такое решение принимается в случаях, если: срок службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в МКД не превышает нормативный; соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД ранее капитально ремонтировались; соответствующие элементы строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД признаны работоспособными.

3) О признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и направлении документов в межведомственную комиссию по признанию МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 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 в случаях, если: степень износа основных конструктивных элементов в соответствии с актом технического состояния МКД составляет более 70 процентов; элементы строительных конструкций и инженерных

систем общего имущества в МКД в соответствии с актом технического состояния МКД признаны неработоспособными (аварийными).

2. Решение комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии, оформляется в виде заключения о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заключение комиссии). Заключение комиссии составляется в трех экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения, подписывается членами комиссии в течение пяти рабочих дней со дня заседания комиссии и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования (при наличии) в сети Интернет в течение трех рабочих дней. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению комиссии.

3. Заключение комиссии должно содержать: адрес многоквартирного дома, год ввода в эксплуатацию; перечень конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД, подлежащих (не подлежащих) капитальному ремонту, с указанием их сроков службы, последнего текущего и капитального ремонтов; срок проведения капитального ремонта МКД, определенный региональной программой; способ формирования фонда капитального ремонта; наименование владельца специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете; наименования конструктивных элементов, износ которых составляет более 70 процентов, в случае установления высокого уровня износа основных конструктивных элементов; наименования конструктивных элементов, находящихся в неработоспособном (аварийном) состоянии.

СТАР1. В состав Комиссии включаются представители органа местного самоуправления, 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. При необходимости к работе Комиссии могут привлекаться представители органа государственного жилищного надзора области, регионального оператора.

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

3. 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.

4. Председатель Комиссии:

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

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

6. Секретарь Комиссии назначается из состава членов комиссии:

- ведёт делопроизводство Комиссии, извещает членов Комиссии и приглашённых на её заседания лиц о дате, времени, месте проведения и повестке заседания Комиссии.

7. 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.

IV. Порядок работы Комиссии

1. С инициативой рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта могут выступать представители 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.

2. Основанием для рассмотрения комиссией вопроса о наличии 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня получения документов, указанных в п.2 рассматривает их на предмет наличия (отсутствия) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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

6. 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. Акт должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома.

7. 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 нормами действующего законодательства.

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

9. Заседания комиссии проводятся по мере поступления заявок и документов, но не реже одного раза в квартал.

V. Результат работы Комиссии

1. 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:

- не превышение 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.

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.

2. 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.

3. 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.

4. Протокол заседания Комиссии составляется в двух экземплярах.

5. 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.

6. Протокол заседания комиссии является основанием внесения изменения в муниципальный краткосрочный план реализации региональной программы.

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

