

Методические материалы
по актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, на 2014-2043
годы и формированию краткосрочных планов.

Общие положения

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области (далее - региональная программа) - перечень мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее МКД), формируемый на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории Костромской области.

2. Региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта МКД.

3. Согласно пункту 3 статьи 12 Закона Костромской области от 25.11.2013 N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области" (далее - Закон Костромской области) изменения и дополнения в региональную программу вносятся ежегодно по предложениям органов местного самоуправления.

4. Органами местного самоуправления определяется очередность осуществления капитального ремонта, с указанием видов услуг и (или) работ, которая формируется в соответствии с критериями очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, установленными в статье 14 Закона Костромской области и учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации.

Порядок внесения изменений в Региональную программу

1. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации. В целях актуализации региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, ежегодно в срок до 31 марта направляют свои предложения в органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных округов и городских округов. Органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных округов и городских округов обобщают, при необходимости дополняют полученные предложения и ежегодно в срок до 31 мая направляют указанные предложения региональному оператору.

2. В целях актуализации Региональной программы органы местного самоуправления и региональный оператор ежегодно, в срок до 15 октября года, в котором осуществляется актуализация Региональной программы:

1) обновляют сведения о техническом состоянии многоквартирных домов на основании результатов мониторинга, в том числе вносят сведения о проведенных в рамках Региональной программы работах (услугах) по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

2) отображают сведения о выбытии или появлении многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в Региональную программу по состоянию на 1 октября года, в котором осуществляется актуализация Региональной программы, представляют соответствующие сведения о них.

3. Сведения, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, представляются в:

уполномоченный исполнительный орган государственной власти Костромской области, осуществляющий функции по проведению государственной политики и выработке региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - уполномоченный орган), в электронном виде по форме, установленной уполномоченным органом.

4. Уполномоченный орган на основании полученных сведений формирует проект актуализированной Региональной программы, в том числе:

1) исключает из Региональной программы многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также многоквартирные дома, расположенные на земельных участках, в отношении которых в установленном порядке принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд;

2) вносит изменения в перечень и сроки проведения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу, в случаях проведения в многоквартирном доме отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества. При этом перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме допускается только в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме;

3) вносит в Региональную программу иные изменения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Костромской области.

5. Администрация Костромской области ежегодно в срок до 1 декабря года, предшествующего планируемому, рассматривает и утверждает актуализированную Региональную программу.

6. Перечни МКД, в отношении которых необходимо внести изменения в региональную программу должны содержать обоснования необходимости внесения этих изменений в программу.

7. Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

1) признание в установленном порядке многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, аварийными и подлежащими сносу;

2) принятие исполнительным органом Костромской области или органом местного самоуправления решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включенный в Региональную программу;

3) ввод в эксплуатацию вновь построенных многоквартирных домов;

4) выявление многоквартирных домов, не включенных в Региональную программу при ее формировании или предыдущей актуализации;

5) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, включенных в Региональную программу;

6) изменение периодов проведения капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в Региональную программу, с учетом проведенных в текущем году работ по капитальному ремонту;

7) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в Региональную программу.

8. Без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в региональную программу не могут быть внесены изменения, предусматривающие перенос срока проведения капитального ремонта многоквартирного дома на более поздний период, сокращение перечня планируемых услуг и работ по капитальному ремонту.

Исключения (когда не требуется решение общего собрания) установлены для следующих случаев:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным

сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

9. Исключение МКД из региональной программы капитального ремонта.

Основаниями исключения МКД из региональной программы капитального ремонта могут являться:

- признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

- дома блокированной застройки.

К перечню МКД, подлежащих исключению из региональной программы капитального ремонта необходимо предоставить подтверждающие документы.

10. Включение МКД в региональную программу капитального ремонта.

Основанием для включения МКД в региональную программу могут являться:

- ввод МКД в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции;

- иные основания, влекущие необходимость включения МКД в региональную программу.

К перечню МКД, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта необходимо предоставить следующие документы:

- информацию о МКД, включаемых в региональную программу капитального ремонта;

- копию технического паспорта МКД;

- акт обследования технического состояния МКД.

11. Изменение сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД:

Основаниями для изменения сроков проведения капитального ремонта МКД и (или) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД могут являться:

1. решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;

2. техническое состояние объектов общего имущества в МКД (наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, сохранности общего имущества в МКД и имущества граждан)

3. иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

К перечню МКД, в отношении которых изменены сроки проведения капитального ремонта и (или) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД необходимо предоставить следующие документы:

- копию протокола общего собрания собственников помещений в МКД;

- акт обследования технического состояния МКД;

- решение уполномоченных государственных органов, подтверждающее необходимость выполнения капитального ремонта (при наличии).

12. Корректировка адресов МКД.

Основаниями для корректировки адресов МКД в региональной программе капитального ремонта могут являться несоответствия в наименованиях:

- населенных пунктов;

- улиц, проспектов, переулков и т.д.;

- номеров МКД.

Формирование Краткосрочных планов капитального ремонта многоквартирных домов

Конкретизация сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнение планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляются в рамках краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации Региональной программы, утверждаемых департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области и органами местного самоуправления.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона Костромской области от 25.11.2013 N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области" органы местного самоуправления городских округов утверждают краткосрочные (сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока) планы реализации региональной программы капитального ремонта ежегодно в срок до 1 сентября года, предшествующего планируемому, с учетом прогнозного объема взносов на капитальный ремонт собственников помещений многоквартирных домов, расположенных на территории городских округов.

Согласно п. п. 1 ч. 1.1 ст. 13 Закона Костромской области от 25.11.2013 N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области" В краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемый органом местного самоуправления, включаются следующие сведения:

1) перечень многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального района (муниципального округа, городского округа) Костромской области, включенных в региональную программу капитального ремонта, с указанием:

а) адреса многоквартирного дома;

б) года ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

в) года завершения последнего капитального ремонта;

г) типа многоквартирного дома;

д) общей площади многоквартирного дома, в том числе площади жилых помещений, находящихся в собственности граждан;

е) количества граждан, зарегистрированных в многоквартирном доме на дату утверждения краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта;

ж) реквизитов решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в таком доме или решения органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта общего имущества в таком доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта (указывается в отношении первого года краткосрочного плана);

2) стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе размер муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановая дата завершения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также объем таких услуг и (или) работ;

5) сведения о наличии (реквизиты) задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, если многоквартирный дом является объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Согласно положениям ст.167 ЖК РФ, в качестве основного критерия, позволяющего определить плановый год проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, принимаются, как правило, данные мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

Мониторинг представляет собой:

1) сбор, систематизацию и анализ сведений о техническом состоянии многоквартирных домов;

2) оценку технического состояния многоквартирных домов.

Сведения о техническом состоянии многоквартирных домов включают:

1) сведения о внутридомовой инженерной системе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) сведения о лифтовом оборудовании, лифтовой шахте;

3) сведения о подвальных помещениях;

4) сведения о коллективных (общедомовых) приборах учета потребления ресурсов, необходимых для учета коммунальных услуг, и узлах управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

5) сведения о крыше, фасаде, фундаменте, стенах, перегородках, перекрытиях, внутренней отделке многоквартирного дома;

б) сведения о вентиляции, водостоках, мусоропроводах.

Сведения о техническом состоянии многоквартирных домов систематизируют и включают в Единую автоматизированную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства Костромской области (далее - ЕАИС ЖКХ):

1) управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, организации, осуществляющие обслуживание многоквартирных домов при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет менее чем двенадцать;

2) органы местного самоуправления муниципальных образований Костромской области - в случае непредставления сведений о техническом состоянии многоквартирных домов лицами, указанными в подпункте 1 настоящего пункта;

3) орган государственного жилищного надзора в случае выявления изменений технического состояния многоквартирного дома в рамках осуществления государственного жилищного надзора на территории Костромской области.

Функции осуществляемые органами местного самоуправления во исполнение ст. 166-191 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Выполнение функций технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора (по желанию);

2. В целях актуализации Программы капитального ремонта осуществляют мониторинг технического состояния МКД;

3. Утверждают краткосрочные планы капитального ремонта многоквартирных домов муниципальных образований;

4. Предоставляют заявки о включении либо исключении соответствующего МКД из Региональной программы, изменении видов работ в целях актуализации Региональной программы;

5. В течение месяца с момента получения уведомления от органа государственного жилищного надзора принимают решения о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляют указанные решения владельцу специального счета, в случае, если собственниками помещений в МКД в течение пяти месяцев с даты получения уведомления о необходимости погасить задолженность по специальному счету, указанную задолженность не погашают;

6. В течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта, соответствующего МКД на счете Регионального оператора, в случае, если собственники помещений в МКД в течение четырех месяцев с даты опубликования Программы, в которую включен соответствующий МКД не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок;

7. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной Программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД Региональной программой, орган ОМСУ в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.