

# ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.12.2014 № 1418-п  
г. Ярославль

Об утверждении Порядка  
установления необходимости  
проведения капитального  
ремонта общего имущества  
в многоквартирных домах  
<в ред. постановлений Правительства области от 24.02.2015 № 166-п,  
от 08.12.2017 № 922-п, от 16.10.2018 № 752-п>

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса  
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
2. Постановление вступает в силу с момента подписания.

Губернатор области

С.Н. Ястребов

**ПОРЯДОК**  
**установления необходимости проведения капитального ремонта**  
**общего имущества в многоквартирных домах**  
<в ред. постановлений Правительства области от 24.02.2015 № 166-п,  
от 08.12.2017 № 922-п, от 16.10.2018 № 752-п>

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Порядок) разработан в соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) и регламентирует содержание и состав процедур (работ) по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ярославской области на 2014 – 2043 годы, утвержденную постановлением Правительства области от 31.12.2013 № 1779-п «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ярославской области на 2014 – 2043 годы» (далее – региональная программа капитального ремонта).

2. Порядок применяется в случаях:

- установления в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса необходимости повторного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при вынесении общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области (далее – региональный оператор), решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятого в соответствии с частью 2 статьи 10 Закона Ярославской области от 28 июня 2013 г. № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области»;

- установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, если в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме не был проведен;

- принятия решения о проведении капитального ремонта общего

имущества в многоквартирном доме в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера в соответствии с Порядком принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, утвержденным постановлением Правительства области от 22.09.2017 № 721-п «Об утверждении Порядка принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера»;

- актуализации региональной программы капитального ремонта, формирования краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта и внесения изменений в него;

- установления в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 168 Жилищного кодекса отсутствия необходимости повторного оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, если запланированный вид таких услуг и (или) работ был проведен ранее;

- установления необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

3. С инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выступают следующие заявители:

- собственники помещений в многоквартирном доме – в случае, установленном абзацем вторым пункта 2 Порядка;

- орган местного самоуправления муниципального образования области – в случаях, установленных абзацами третьим, пятым пункта 2 Порядка;

- собственники помещений в многоквартирном доме либо орган местного самоуправления муниципального образования области – в случае, установленном абзацем четвертым пункта 2 Порядка;

- собственники помещений в многоквартирном доме либо лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, – в случаях, установленных абзацами шестым, седьмым пункта 2 Порядка.

3.1. Заявитель в случае, установленном абзацем вторым пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – заявление);

- копия протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о зачете стоимости ранее оказанных

услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- копия акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оформленного надлежащим образом (с предъявлением подлинника указанного акта для проверки);

- копии документов, подтверждающих оплату подрядной организации (с предъявлением подлинников указанных документов для проверки).

3.2. Заявитель в случае, установленном абзацем третьим пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление;

- обращения граждан или иных заинтересованных лиц в связи с неудовлетворительными условиями проживания (по усмотрению заявителя);

- решение органа местного самоуправления муниципального образования области об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в связи с непроведением собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой капитального ремонта.

Заявитель представляет документы, указанные в абзацах втором – четвертом данного подпункта, в срок до 01 мая текущего года.

3.3. Заявитель в случае, установленном абзацем четвертым пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление;

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с приложением копии решения о введении режима чрезвычайной ситуации (при наличии).

3.4. Заявитель в случае, установленном абзацем пятым пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление;

- копия технического паспорта на многоквартирный дом и копии других документов технического учета на многоквартирный дом, содержащих сведения о состоянии общего имущества (при наличии);

- копии актов осмотра технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о переносе срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний (поздний) период или об изменении перечня видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением об установлении дополнительного

взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта, в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.5. Заявитель в случае, установленном абзацем шестым пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление;
- копию акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оформленного надлежащим образом (с предъявлением подлинника указанного акта для проверки);
- копии документов, подтверждающих оплату подрядной организации (с предъявлением подлинников указанных документов для проверки).

3.6. Заявитель в случае, установленном абзацем седьмым пункта 2 Порядка, представляет следующие документы:

- заявление;
- копия протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оказании услуг и (или) выполнении работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

4. Заявители представляют региональному оператору заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично.

5. В случае если документы, указанные в подпунктах 3.1 – 3.6 пункта 3 Порядка, представлены не в полном объеме, региональный оператор в течение 3 рабочих дней с момента представления возвращает документы заявителю с указанием причин возврата и действий, которые необходимо совершить в целях устранения выявленных замечаний. После устранения замечаний документы могут быть представлены повторно и подлежат рассмотрению в общем порядке.

В случае если документы, указанные в подпунктах 3.1 – 3.6 пункта 3 Порядка, представлены в полном объеме, региональный оператор в течение 3 рабочих дней с момента поступления осуществляет регистрацию заявления и прилагаемых к нему документов.

По требованию заявителя региональный оператор выдает документ, подтверждающий прием заявления и прилагаемых документов, с указанием даты и времени их регистрации либо ставит отметку о получении на копии заявления.

6. В целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления создает комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – комиссия) и

передает в комиссию поступившее заявление и прилагаемые к нему документы.

7. В состав комиссии включаются специалисты регионального оператора, представители органа местного самоуправления муниципального образования области, на территории которого находится многоквартирный дом, органа муниципального жилищного контроля, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, либо лиц, осуществляющих оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Комиссия в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера в течение семи дней (в прочих случаях – в течение одного месяца) с даты регистрации заявления и прилагаемых к нему документов региональным оператором рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы, проводит оценку фактического состояния общего имущества в многоквартирном доме и принимает одно из решений, указанных в пункте 10 Порядка.

Комиссия вправе запрашивать у физических и юридических лиц, включая орган государственного жилищного надзора Ярославской области, информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

9. Процедура рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов и проведения оценки фактического состояния общего имущества в многоквартирном доме включает:

- проверку информации, содержащейся в заявлении и прилагаемых к нему документах;

- осмотр и оценку фактического технического состояния определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме. Техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах оценивается комиссией в соответствии с ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.88 № 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» (далее – ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»), и ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.86 № 446;

- подтверждение достаточности средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома для изменения сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранние, чем предусмотрено региональной программой капитального ремонта, с учетом требований, предусмотренных частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса;

- принятие комиссией соответствующего решения.

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

- решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- решение об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

11. Решение комиссии о необходимости (об отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должно содержать:

- адрес, год постройки, общую площадь многоквартирного дома;

- наименования конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, требующих капитального ремонта;

- сведения об оказанных услугах и (или) выполненных работах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- предложения по срокам проведения капитального ремонта конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

12. Решение об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается комиссией в одном из следующих случаев:

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

- превышение степени физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) общего имущества в многоквартирном доме (более 70 процентов);

- превышение совокупной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, установленной предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- отсутствие в многоквартирном доме отдельных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

- проведение отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта для их проведения;

- принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе установленного региональной программой капитального ремонта срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, и (или) сокращении установленного региональной программой капитального ремонта перечня видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и (или) замене отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме другими видами таких услуг и (или) работ.

13. Решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается комиссией в одном из следующих случаев:

- отсутствие оснований, указанных в пункте 12 Порядка;

- наступление предельных нормативных сроков службы конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта;

- наличие в многоквартирном доме отдельных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, работы по капитальному ремонту которых входят в состав перечня услуг и (или) работ, предусмотренного частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не были предусмотрены региональной программой капитального ремонта;

- принятие собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта;

- изменение способа формирования фонда капитального ремонта в связи с непроведением собственниками помещений в многоквартирном доме капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой капитального ремонта.

14. Необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, предусмотренном абзацем четвертым пункта 2 Порядка,

устанавливается на основании обследования общего имущества многоквартирного дома, поврежденного (разрушенного) вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, исходя из степени повреждения (разрушения) многоквартирного дома и его пригодности для дальнейшей эксплуатации при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, предусмотренных частью 1 статьи 5 Закона Ярославской области от 28 июня 2013 г. № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области».

Решение комиссии должно содержать перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, предельные сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

15. Необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме устанавливается с учетом минимальных предельных сроков их эксплуатации, установленных ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Оказание услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса, осуществляется одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме в случае, если нормативные сроки эффективной эксплуатации данных инженерных систем истекают в общем трехлетнем периоде.

16. Экземпляр решения комиссии направляется региональным оператором заявителю в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

17. Решения комиссии учитываются при актуализации региональной программы капитального ремонта, а также при формировании краткосрочных планов ее реализации и внесении в них изменений.