АДМИНИСТРАЦИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 5 октября 2015 г. N 356а

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ

КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. постановлений Администрации Томской областиот 26.12.2017 N 463а, от 22.10.2021 N 441а) |  |

В соответствии с пунктом 8.3 статьи 13, пунктом 3 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 6.1, 6.5 статьи 4 Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области" постановляю:

(в ред. постановления Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

1. Утвердить [Порядок](#P31) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Департаменту информационной политики Администрации Томской области (Севостьянов) обеспечить опубликование настоящего постановления.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре Шатурного И.Н.

И.о. Губернатора

Томской области

А.М.ФЕДЕНЕВ

Утвержден

постановлением

Администрации Томской области

от 05.10.2015 N 356а

ПОРЯДОК

УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО

РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. постановлений Администрации Томской областиот 26.12.2017 N 463а, от 22.10.2021 N 441а) |  |

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2014 N 427/пр "Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме", Законом Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области" и определяет процедуру установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях реализации на территории Томской области региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа).

2. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Порядком осуществляется:

1) при формировании и актуализации в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 9 Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области" региональной программы;

2) в случае, установленном частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) в случае, установленном частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) в целях решения вопроса о необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме.

(пп. 4 введен постановлением Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

2.1. Установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с [подпунктами 1)](#P40), [3)](#P42) и [4) пункта 2](#P43) настоящего Порядка осуществляется только при достаточности средств специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений с учетом необходимости выполнения требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, предусмотренных статьей 17 Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области".

(п. 2.1 введен постановлением Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

2.2. Орган местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, владелец специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, и (или) собственник помещения в многоквартирном доме наряду со сведениями, предусмотренными [пунктами 5](#P59), [7](#P69) и [7.1](#P71) настоящего Порядка, в случае необходимости установления срока проведения капитального ремонта в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, представляют заключение регионального оператора о достаточности средств для финансирования капитального ремонта (далее - заключение о достаточности средств), полученное не ранее одного месяца до даты направления таких сведений в Региональную комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Региональная комиссия).

В случае непредставления указанных в [абзаце первом](#P47) настоящего пункта заключения и документов поступившие сведения, предусмотренные [пунктами 5](#P59), [7](#P69), [7.1](#P71) настоящего Порядка, возвращаются предоставившему их лицу без рассмотрения в течение 7 календарных дней со дня поступления в Региональную комиссию.

(п. 2.2 введен постановлением Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

3. В целях установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее - уполномоченный орган) создает Региональную комиссию и утверждает ее состав.

(в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

Региональная комиссия является коллегиальным постоянно действующим органом.

4. В состав Региональной комиссии включаются представители уполномоченного органа, регионального оператора, общественной организации, осуществляющей функции регионального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства (по согласованию).

(в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

При рассмотрении Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме в состав Региональной комиссии по согласованию включаются уполномоченные представители органа местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом (оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту данного многоквартирного дома).

(в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

Собственники помещений в конкретном многоквартирном доме вправе присутствовать при рассмотрении Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в указанном доме.

(абзац введен постановлением Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

5. Основанием для рассмотрения Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случаях, указанных в [подпункте 1) пункта 2](#P40) настоящего Порядка, являются предоставленные в порядке реализации статьи 9 Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области":

1) сведения, обосновывающие необходимость внесения изменений в региональную программу в части видов и (или) сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также включения в региональную программу или исключения из региональной программы конструктивного элемента / оборудования многоквартирного дома либо многоквартирного дома, поступившие в Региональную комиссию от органа местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом;

2) сведения от регионального оператора, обосновывающие необходимость внесения изменений в региональную программу в части видов и (или) сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, если капитальный ремонт многоквартирного дома осуществлен в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера;

3) сведения от регионального оператора, обосновывающие необходимость внесения изменений в региональную программу в части переноса оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества на более поздний срок, чем установлено региональной программой, в случае, если в порядке, установленном нормативным правовым актом Томской области, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (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 отказе в допуске 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.

Сведения, указанные в [подпункте 1)](#P60) настоящего пункта, должны подтверждаться копиями актов технического обследования многоквартирного дома, заключений экспертных организаций, органов государственного контроля (надзора), решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, принятых и оформленных в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

Сведения от регионального оператора, указанные в [подпункте 2)](#P61) настоящего пункта, должны подтверждаться актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актом обследования, подтверждающим отсутствие необходимости либо необходимость в проведении капитального ремонта, подписанным представителями регионального оператора, органа местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом (оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту данного многоквартирного дома), экспертных организаций, осуществляющих строительный контроль, разработку проектно-сметной документации для капитального ремонта многоквартирных домов.

Сведения от регионального оператора, указанные в [подпункте 3)](#P62) настоящего пункта, должны подтверждаться копией акта об отказе в допуске.

(п. 5 в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

6. Основанием для рассмотрения Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, указанном в [подпункте 2) пункта 2](#P41) настоящего Порядка, является заявление регионального оператора об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

К заявлению прилагаются обращения собственников помещений в многоквартирном доме (их уполномоченных представителей) о зачете средств, внесенных собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве оплаты отдельных работ по капитальному ремонту, в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

7. Основанием для рассмотрения Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, указанном в [подпункте 3) пункта 2](#P42) настоящего Порядка, являются поступившие в Региональную комиссию от органа местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, или собственника помещения в многоквартирном доме сведения о том, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и что для решения вопроса о принятии или непринятии органом местного самоуправления муниципального образования Томской области в отношении такого многоквартирного дома решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора следует провести оценку необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме.

Сведения, указанные в [абзаце первом](#P69) настоящего пункта, должны подтверждаться имеющимися в распоряжении органа местного самоуправления муниципального образования Томской области актами технического обследования многоквартирного дома, заключениями экспертных организаций, органов государственного контроля (надзора), межведомственной комиссии по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, копиями обращений собственников помещений в многоквартирном доме (их уполномоченных представителей), организации, осуществляющей управление многоквартирными домами (оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома), и (или) иными документами, устанавливающими либо опровергающими необходимость выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой.

7.1. Основанием для рассмотрения Региональной комиссией вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, указанном в [подпункте 4) пункта 2](#P43) настоящего Порядка, являются предоставленные в порядке реализации статьи 9 Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области" сведения, обосновывающие необходимость внесения изменений в региональную программу в части оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, поступившие в Региональную комиссию от органа местного самоуправления муниципального образования Томской области, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Сведения, указанные в [абзаце первом](#P71) настоящего пункта, должны подтверждаться актами технического обследования многоквартирного дома, заключениями экспертных организаций, копиями обращений собственников помещений в многоквартирном доме (их уполномоченных представителей), организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов), решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, принятых и оформленных в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

(п. 7.1 введен постановлением Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

8. Вопросы об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рассматриваются Региональной комиссией не реже одного раза в квартал.

(п. 8 в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)

9. Региональная комиссия при рассмотрении вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме вправе посредством направления письменных запросов за подписью председателя Региональной комиссии запрашивать у органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов), собственников помещений в многоквартирном доме (их уполномоченных представителей) сведения и документы для принятия решений, предусмотренных [пунктом 11](#P80) настоящего Порядка.

10. В случаях если в Региональную комиссию не поступили документы, предусмотренные [абзацем вторым пункта 5](#P60), [абзацем вторым пункта 6](#P68), [абзацем вторым пункта 7](#P70) настоящего Порядка, и (или) такие документы оформлены с нарушением установленных жилищным законодательством требований, Региональная комиссия предлагает провести организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов), обследование технического состояния многоквартирного дома и представить в Региональную комиссию акт по итогам такого обследования. При этом срок рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленный [пунктом 8](#P74) настоящего Порядка, продлевается на 30 календарных дней.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (оказывающая услуги и (или) выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов), представляет акт по итогам обследования технического состояния многоквартирного дома в Региональную комиссию не позднее чем за 10 календарных дней до окончания срока рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В случае непредставления акта по итогам обследования технического состояния многоквартирного дома в указанный срок Региональная комиссия оставляет поступившие заявление, сведения без рассмотрения и до окончания срока рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (с учетом продления в соответствии с [абзацем первым](#P77) настоящего пункта) направляет региональному оператору либо лицу, предоставившему сведения, указанные в [пунктах 5](#P59), [7](#P69), [7.1](#P71) настоящего Порядка, уведомление об оставлении заявления без рассмотрения.

(в ред. постановления Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

11. По результатам рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме Региональная комиссия принимает одно из следующих решений:

1) об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и внесения изменений в региональную программу (в части видов и (или) сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включения в региональную программу или исключения из региональной программы многоквартирного дома) либо о неустановлении указанной необходимости;

2) об установлении необходимости повторного выполнения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой, либо о неустановлении указанной необходимости в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) об установлении необходимости выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой, либо о неустановлении указанной необходимости в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) об установлении необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме и внесения изменений в региональную программу (в части указанных видов и (или) сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) либо о неустановлении указанной необходимости.

(пп. 4 введен постановлением Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

12. Решения Региональной комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Региональной комиссии путем открытого голосования. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Региональной комиссии является решающим.

13. Принятые Региональной комиссией решения заносятся в протокол, в котором указываются:

1) дата и место принятия решения;

2) члены Региональной комиссии, присутствующие на заседании;

3) вопросы, по которым принимались решения Региональной комиссией, и формулировки решений по ним в соответствии с [пунктом 11](#P80) настоящего Порядка;

4) мотивированные предложения о видах и (или) сроках оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о включении в региональную программу или исключении из региональной программы многоквартирного дома - при принятии решения, предусмотренного [подпунктом 1) пункта 11](#P81) настоящего Порядка;

5) мотивированные предложения об установлении необходимости повторного выполнения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в части капитального ремонта элементов строительных конструкций, оборудования и (или) инженерных систем многоквартирного дома в срок, установленный региональной программой, или о неустановлении такой необходимости - при принятии решения, предусмотренного [подпунктом 2) пункта 11](#P82) настоящего Порядка;

6) мотивированные предложения об установлении необходимости выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой, либо о неустановлении указанной необходимости - при принятии решения, предусмотренного [подпунктом 3) пункта 11](#P83) настоящего Порядка;

7) мотивированные предложения о видах и (или) сроках оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме - при принятии решения, предусмотренного [подпунктом 4) пункта 11](#P84) настоящего Порядка.

(пп. 7 введен постановлением Администрации Томской области от 26.12.2017 N 463а)

Протокол подписывается председательствующим на заседании Региональной комиссии.

14. Протокол заседания Региональной комиссии в срок не более 10 рабочих дней с даты проведения заседания Региональной комиссии подлежит передаче уполномоченному органу и опубликованию на его официальном сайте.

(п. 14 в ред. постановления Администрации Томской области от 22.10.2021 N 441а)