

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания комиссии по установлению необходимости проведения**  
**капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

18 ноября 2021 года

№ 10

**Участие в рассмотрении вопросов приняли:**

**Председательствующий** – начальник отдела капитального ремонта многоквартирных домов Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края Е.А.Ружникова.

**Секретарь** – заместитель начальника отдела капитального ремонта многоквартирных домов Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края Е.Т.Кузьмина.

**Члены комиссии:**

начальник сметно-договорного отдела Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов – И.Г.Якунина

ведущий специалист планово-аналитического отдела Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов – А.А.Пучковская

начальник отдела лицензирования и капитального ремонта – государственный жилищный инспектор Государственной инспекции Забайкальского края – М.В.Прокушева

Приняли участие пять членов комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – Комиссия) из восьми утвержденных. Кворум для принятия решения имеется.

---

I. О переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленного региональной программой, на более поздний срок и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 337 (далее – Порядок), по многоквартирному дому: г. Чита, ул. Автогенная, д. 5

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Решение о переносе срока проведения капитального ремонта крыши и внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения в указанном многоквартирном доме, установленного региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края (далее – региональная программа), на 2020-2022 годы, на более поздний период **не принимается.**

В соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение изменений в региональную программу без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме возможно в случае, если запланированный вид 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 выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются.

Несмотря на наличие акта Государственной инспекцией Забайкальского края о том, что крыша и внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения находятся в удовлетворительном состоянии и не достигли уровня проведения капитального ремонта, подтверждающие документы о том, что запланированные виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме были проведены ранее, отсутствуют.

Необходимо отметить, что капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения проведен в 2019 году, ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения установлен в региональной программе на период 2026-2028 годов. В связи с этим отсутствует необходимость рассмотрения вопроса о переносе срока ремонта данных систем на более поздний срок.

2. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанных домах о принятом Комиссией решении;

б) провести с собственниками помещений в указанном доме работу по принятию на общем собрании решения о переносе работ по капитальному ремонту крыши и системы горячего водоснабжения в указанном доме на более поздний срок. Протокол решения собственников помещений направить в Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края (далее – Министерство).

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

- II. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому:

**г. Чита, ул. Амурская, д. 112**

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Рассмотрение вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта внутридомовой инженерной системы теплоснабжения в указанном многоквартирном доме **перенести** на очередное заседание Комиссии для дополнительного обследования системы, т.к. она является общей для 3-х домов: г. Чита, ул. Журавлева, д. 13 и д. 15, ул. Амурская, д. 112.

2. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

а) для обследования всей системы теплоснабжения указанного дома создать комиссию, в которую включить представителей администрации, управляющей организации, Государственной инспекции Забайкальского края, Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов;

б) в процессе работы комиссии установить возможность (невозможность) проведения капитального ремонта системы теплоснабжения в отдельно взятом доме. Акт обследования направить в Министерство.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

- III. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому:

**г. Чита, ул. Бабушкина, д. 36**

(вопрос перенесен с заседания, состоявшегося 23.09.2021 года)

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения в указанном многоквартирном доме **принимается** в связи с соблюдением условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений данном доме (оплата взносов собственниками помещений в многоквартирном доме на дату проведения комиссии составляет 93,07% от начисленных взносов на капитальный ремонт).

**Предложить проведение капитального ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения в указанном доме в 2023 году.**

2. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов:

а) произвести дефектование и расчет фактической стоимости работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения данного многоквартирного дома. Информацию направить в администрацию городского округа «Город Чита» и Министерство;

б) направить предложение собственникам помещений в указанном доме о проведении в 2023 году капитального ремонта внутридомовых инженерных систем.

3. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанном доме о принятом Комиссией решении;

б) при формировании муниципального краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края (далее – региональная программа), на период 2023-2025, включить в него на 2023 год работы по ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения данного дома;

в) представить в Министерство проект внесения изменений в муниципальную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа «Город Чита» (далее – муниципальная программа), с изменением сроков проведения капитального ремонта:

- ремонт системы теплоснабжения с 2026-2028 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт системы горячего водоснабжения с 2026-2028 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт системы холодного водоснабжения с 2026-2028 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт системы водоотведения с 2029-2031 годов на период 2023-2025 годов.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

IV. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому:

**г. Чита, ул. Байкальская, д. 17**

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

4. Рассмотрение вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта крыши в указанном многоквартирном доме **перенести** на очередное заседание Комиссии для установления фактического состояния крыши.

В акте осмотра Государственной инспекции Забайкальского края от 13 сентября 2021 года указано, что отсутствует наружная система водоотвода, вынос карниза менее 60 см. Однако в акте не указаны признаки разрушения кровли, указывающие на то, что конструкция крыши достигла уровня проведения капитального ремонта.

2. С целью установления фактического состояния крыши указанного дома направить запрос в Государственную инспекцию Забайкальского края о дополнительном ее обследовании, составлении акта с указанием физического износа (в соответствии с ВСН 53-86 полная замена кровли осуществляется при износе 61-80%) и направлении акта осмотра в администрацию городского округа «Город Чита» и Министерство.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

V. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и в котором не проведен капитальный ремонт в срок, установленный региональной программой капитального ремонта и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому:

**г. Чита, ул. Ингодинская, д. 11**

(вопрос перенесен с заседания, состоявшегося 23.09.2021 года)

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

#### **РЕШИЛИ:**

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта крыши в указанном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и в котором не проведен капитальный ремонт в срок, установленный региональной программой на период 2017-2019 годов, **принимается** в связи с соблюдением условия о наличии акта Государственной инспекции Забайкальского края, в котором установлена необходимость проведения капитального ремонта крыши.

Кроме этого региональной программой в период 2020-2022 годов запланированы работы по ремонту внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, ремонт фасада и подвального помещения. Государственной инспекцией Забайкальского края представлен акт осмотра о том, что внутридомовые инженерные системы указанного дома находятся в удовлетворительном состоянии и не достигли уровня проведения капитального ремонта. Государственной инспекцией Забайкальского края также представлена информация о том, что в 2016 году в указанном доме выполнены работы по ремонту систем горячего и холодного водоснабжения.

В соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если 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 при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В этом случае срок проведения капитального ремонта определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с чем, принято решение предложить установить следующие сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- крыши на период 2026-2028 годов;
- внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения на период 2014-2016 годов;
- внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, водоотведения на период 2029-2031 годов;
- фасада на период 2029-2031 годов;
- подвального помещения на период 2041-2043 годов.

2. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

- а) проинформировать собственников помещений в указанных домах о принятом Комиссией решении;
- б) представить в Министерство проект внесения изменений в муниципальную программу, с изменением сроков проведения капитального ремонта:
  - ремонт крыши с 2017-2019 годов на период 2026-2028 годов;
  - ремонт системы электроснабжения с 2020-2022 годов на период 2029-2031 годов;
  - ремонт системы теплоснабжения с 2020-2022 годов на период 2029-2031 годов;
  - ремонт системы горячего водоснабжения с 2020-2022 годов на период 2014-2016 годов;
  - ремонт системы холодного водоснабжения с 2020-2022 годов на период 2014-2016 годов;
  - ремонт системы водоотведения с 2020-2022 годов на период 2029-2031 годов;
  - ремонт фасада с 2020-2022 годов на период 2029-2031 годов;
  - ремонт подвального помещения с 2020-2022 годов на период 2041-2043 годов.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

VI. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому: г. Чита, ул. Ленина, д. 25

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Рассмотрение вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта крыши и фасада в указанном многоквартирном доме **перенести** на очередное заседание Комиссии для установления причин нахождения крыши в неудовлетворительном состоянии.

В акте осмотра Государственной инспекции Забайкальского края от 9 апреля 2021 года указано, что крыша и фасад данного дома находятся в неудовлетворительном состоянии. Однако капитальный ремонт крыши был проведен в 2016 году в рамках выполнения регионального краткосрочного плана реализации региональной программы. Забайкальским фондом капитального ремонта многоквартирных домов представлен акт приема в эксплуатацию законченного ремонтом объекта от 5 декабря 2016 года. По договору с ООО «Стройком» от 13 сентября 2016 года № 31/2016 на проведенный капитальный ремонт крыши установлен гарантийный срок, который действует до 5 декабря 2021 года.

2. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов **в кратчайший срок** провести обследование крыши указанного дома для определения ее состояния и установления необходимости устранения подрядной организацией выявленных нарушений в рамках гарантийного срока. Акт осмотра крыши (с фотографиями) направить в администрацию городского округа «Город Чита» и Министерство.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

VII. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по следующим многоквартирным домам:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Способ формирования фонда капитального ремонта	Работы, которые необходимо выполнить в связи с достижением уровня проведения капитального ремонта в соответствии с актом Государственной инспекции	Уровень оплаты взносов, %
1	г. Чита, ул. Аргунская, д. 56	общий счет регионального оператора	ремонт крыши	66,34
2	г. Чита, ул. Нагорная, д. 19	общий счет регионального оператора	ремонт крыши, фасада	72,02
3	г. Чита, ул. Нечаева, д. 13	общий счет регионального оператора	ремонт крыши, фасада	75,59
4	г. Чита, ул. Николая Островского, д. 6	общий счет регионального оператора	ремонт фасада	87,04
5	г. Чита, ул. Чкалова, д. 145	общий счет регионального оператора	ремонт фасада	87,95

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта в указанных многоквартирных домах **не принимается**, в связи с несоблюдением условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений данных многоквартирных домов (оплата взносов собственниками помещений в данных многоквартирных домах на дату проведения Комиссии составляет менее 90% от начисленных взносов на капитальный ремонт по каждому дому).

2. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать для повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт:

а) усилить проведение работы по информированию собственников помещений о необходимости своевременной оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов и погашения задолженности по оплате;

б) погасить задолженность по взносам на капитальный ремонт за помещения, собственником которых является муниципальное образование;

в) для установления причины возникновения вертикальных трещин на фасаде многоквартирного дома: г. Чита, ул. Николая Островского, д. 6, провести работу с управляющей организацией о необходимости установления маяков и наблюдения за ними, а также рекомендовать провести экспертизу.

3. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов для повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт провести претензионную работу по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт с собственниками помещений в указанных домах.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

VIII. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому: пгт. Атамановка, ул. Заводская, д. 9 (вопрос перенесен с заседания, состоявшегося 23.09.2021 года) ●

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

**РЕШИЛИ:**

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме **принимается** в связи с соблюдением условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений в данном доме (оплата взносов собственниками помещений в многоквартирном доме на дату проведения комиссии составляет 95,91% от начисленных взносов на капитальный ремонт).

**Предложить проведение капитального ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения в 2023 году.**



2. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов произвести дефектование и расчет фактической стоимости работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения данного многоквартирного дома. Информацию направить в администрацию городского поселения «Атамановское» и Министерство.

3. Администрации городского поселения «Атамановское» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанном доме о принятом Комиссией решении;

б) при формировании муниципального краткосрочного плана реализации региональной программы на период 2023-2025 годов, включить в него на 2023 год работы по ремонту систем теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения в указанном многоквартирном доме;

г) представить в Министерство проект внесения изменений в муниципальную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения «Атамановское» с изменением срока проведения работ:

- ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения с 2038-2040 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов.

д) добавить в проект внесения изменений в муниципальную программу вид работ «Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения» (в случае наличия данной системы) либо направить в Министерство информацию об отсутствии данной системы в указанном доме.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

VIII. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому: г. Балей, ул. Якимова, д. 1<sup>а</sup>

---

(Ружникова, Кузьмина, Якунина, Прокушева, Пучковская)

#### **РЕШИЛИ:**

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения в данном многоквартирном доме **принимается** в связи с соблюдением условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений данным доме (оплата взносов собственниками помещений в многоквартирном доме на дату проведения комиссии составляет 92,55% от начисленных взносов на капитальный ремонт).

**Предложить проведение капитального ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения в 2023 году.**

Необходимо отметить, что вид работ «Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения» отсутствует в региональной программе.

2. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов:

а) рассчитать предполагаемый дополнительный размер взноса на капитальный ремонт в связи с тем, что:

- собственниками помещений в данном многоквартирном доме за 30 лет действия региональной программы будут накоплены средства в размере 2 762 814,00 рублей;

- в рамках реализации региональной программы в 2018 году проведены работы по ремонту крыши на сумму 880 239,82 рублей;

- стоимость работ по ремонту внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения; холодного водоснабжения и водоотведения на сегодняшний день составляет 4 059 992,79 рублей (в соответствии с установленным на 2021 год размером предельной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Забайкальского края, которая может оплачиваться некоммерческой организацией – Забайкальским фондом капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденным постановлением Правительства Забайкальского края от 30 декабря 2020 года № 648);

б) информацию направить в администрацию городского поселения «Город Балей» и Министерство.

3. Администрации городского поселения «Город Балей» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанном доме о принятом Комиссией решении;

б) проинформировать собственников помещений в указанном доме о необходимости принятия дополнительного размера взноса на капитальный ремонт, достаточного для проведения работ в полном объеме, либо определить приоритетность работ для проведения работ на средства, оставшиеся в фонде капитального ремонта дома;

в) рассмотреть возможность выделения финансовой поддержки из муниципального бюджета в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации для проведения капитального ремонта общего имущества в указанном многоквартирном доме;

г) при формировании муниципального краткосрочного плана реализации региональной программы на период 2023-2025 годов, включить в него на 2023 год работы по ремонту систем электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения в указанном многоквартирном доме (в случае принятия собственниками помещений дополнительного размера взноса на капитальный ремонт или выделения из местного бюджета необходимой финансовой поддержки) либо определить первоочередной вид работ;

д) представить в Министерство проект внесения изменений в муниципальную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения «Город Балей» с изменением срока проведения работ:

- ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов;

- ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения с 2020-2022 годов на период 2023-2025 годов.

д) добавить в проект внесения изменений в муниципальную программу вид работ «Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения» (в случае наличия данной системы) либо направить в Министерство информацию об отсутствии данной системы в указанном доме.

Голосовали: «за» – 5, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 5 голосами.

Председательствующий



Е.А.Ружникова

Секретарь



Е.Т.Кузьмина