

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

21 марта 2023 года

№ 2

Участие в рассмотрении вопросов приняли:

Председатель – заместитель министра отдела капитального ремонта многоквартирных домов Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края А.Ю.Виноградов.

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

Члены комиссии:

начальник архивно-информационного отдела Краевого государственного бюджетного учреждения по архивно-информационному и геопространственному обеспечению «Забайкальский архивно-геоинформационный центр» – Т.А.Филиппова

начальник производственного отдела Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов – И.Г.Якунина

начальник планово-аналитического отдела Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов – К.Н.Семенова

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

I. 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 принятия решения в соответствии с 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 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 | Плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, годы |
|-------|------------------------------------|--|--|---|
| 1 | г. Могоча, ул. Комсомольская, д. 4 | специальный счет | ремонт крыши | 2020-2022 |
| | | | ремонт фасада (требуется) | 2020-2022 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 2020-2022 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения | 2023-2025 |
| | | | ремонт подвального помещения | 2020-2022 |
| 2 | г. Чита, ул. Бабушкина, д. 34 | специальный счет | ремонт лифтов (требуется) | 2017-2019 |
| | | | ремонт крыши | 2017-2019 |
| | | | ремонт фасада | 2020-2022 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 2020-2022 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения | 2017-2019 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения | 2020-2022 |
| | | | ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения | 2020-2022 |

(Виноградов, Кузьмина, Филиппова, Якунина, Семенова)

РЕШИЛИ:

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в указанных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и в которых не проведен капитальный ремонт в срок, установленный региональной программой на периоды 2017-2019 и 2020-2022 годов, **принимается** в связи с соблюдением условия о наличии актов Государственной инспекции Забайкальского края, в которых установлена необходимость проведения капитального ремонта общего имущества.

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.

Учитывая изложенное, а также наличие выполненных отдельных работ, собираемость взносов, наличие остатков средств на счете по каждому дому, Комиссией принято решение **предложить установить следующие сроки** проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах:

| № п/п | Адрес многоквартирного дома | Вид работ | Период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, годы |
|------------------------------|------------------------------------|---|--|
| 1 | г. Могоча, ул. Комсомольская, д. 4 | ремонт крыши | 2029-2031 |
| | | ремонт фасада | 2029-2031 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 2038-2040 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения | 2038-2040 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения | 2038-2040 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения | 2038-2040 |
| | | ремонт подвального помещения | 2041-2043 |
| | | ремонт фундамента | 2041-2043 |
| 2 | г. Чита, ул. Бабушкина, д. 34 | | в КП на 2026 год |
| | | ремонт лифтов | |
| | | ремонт крыши | 2050-2052 |
| | | ремонт фасада | 2050-2052 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 2020-2022 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения | 2041-2043 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения | 2041-2043 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения | 2041-2043 |
| | | ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения | 2041-2043 |
| ремонт подвального помещения | 2041-2043 | | |
| ремонт фундамента | 2041-2043 | | |

2. Администрации городского поселения «Могочинское» и рекомендовать:

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

б) представить в Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края (далее – Министерство) проект постановления о внесении изменений в Муниципальную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения «Могочинское», с изменением сроков проведения капитального ремонта по указанным видам работ;

в) проинформировать ООО УК «Жилмассив», осуществляющую управление и содержание имущества указанного многоквартирного дома, что устранение трещин по фасаду не входит в перечень работ, которые могут быть выполнены при проведении капитального ремонта за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Забайкальского края.

Кроме этого, в соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпункту «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила по содержанию), в состав общего имущества многоквартирного дома включаются ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Пунктом 10 Правил по содержанию предусмотрено, что общее имущество должно содержаться управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В силу подпункта «з» пункта 11 Правил по содержанию содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в числе прочего, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а»-«д» пункта 2 настоящих правил.

Пунктом 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, к видам работ, выполняемых в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относятся, в том числе, выявление

ние нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций; в случае выявления повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Таким образом, управляющая организация обязана поставить на имеющиеся трещины маяки, вести журнал наблюдения. По результатам наблюдения выполнить необходимые восстановительные работы.

3. Администрации городского округа «Город Чита» и рекомендовать:

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

б) представить в Министерство:

- проект постановления о внесении изменений в Муниципальную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа «Город Чита», с изменением сроков проведения капитального ремонта по указанным видам работ;

- постановление администрации городского округа «Город Чита» о внесении изменений в Муниципальный краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – муниципальный краткосрочный план), включив него *справочно* следующие работы, которые, по информации Государственной инспекции Забайкальского края, были выполнены владельцем специального счета в указанном многоквартирном доме:

ремонт лифтов на сумму 151 323,00 руб. (2020-2021 годы);

ремонт крыши на сумму 804 587,00 руб. (2017 год);

ремонт фасада на сумму 880 803,99 руб. (2018-2020 годы);

ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения на сумму 1 041 336,00 руб. (2022 год);

ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения на сумму 101 115,00 руб. (2018, 2021 годы);

ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения на сумму 339 404,91,00 руб. (2018 год);

ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения на сумму 376 282,00 руб. (2020 год).

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: пгт. Атамановка, ул. Связи, д. 42

(Виноградов, Кузьмина, Филиппова, Якунина, Семенова)

РЕШИЛИ:

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта крыши в указанном многоквартирном доме **принимается** в связи с соблюде-

нием условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений в доме (оплата взносов на дату проведения Комиссии составляет 105% от начисленных взносов на капитальный ремонт).

По информации Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов, Муниципальные краткосрочные планы реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края, в муниципальном районе «Читинский район», в состав которого входит городское поселение «Атамановское», на период 2023-2025 годов сформированы на всю сумму средств, которая осталась после выполнения капитального ремонта в 2022 году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в 2023, 2024, 2025 годах.

Учитывая, что заимствование средств на ремонт общего имущества осуществляется в рамках одного муниципального района, Комиссией принято решение **предложить проведение капитального ремонта крыши в указанном доме в 2026 году**. При этом необходимо учесть, что на момент формирования муниципального краткосрочного плана на 2026 год собираемость взносов по данному дому не должна быть не менее 90% (т.к. практика показывает, что перед рассмотрением вопроса на заседании Комиссии собственники повышают уровень собираемости для получения положительного решения, а затем собираемость взносов падает).

2. Администрации городского поселения «Атамановское» рекомендовать:

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

б) при формировании муниципального краткосрочного плана на период 2026-2028 годов, включить в него работы по ремонту крыши в данном доме на 2026 год.

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. Могоча, ул. Украинская, д. 36**

(Виноградов, Кузьмина, Филиппова, Якунина, Семенова)

РЕШИЛИ:

1. Рассмотрение вопроса о замене работ по ремонту крыши на ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения в указанном доме **перенести** на очередное заседание Комиссии.

2. Государственной инспекции Забайкальского края:

- дополнительно обследовать состояние внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения в указанном доме;

- акт осмотра направить в Министерство для рассмотрения на заседании Комиссии вопроса об установлении необходимости одновременного проведения работ внутридомовых инженерных систем.

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. Красной Звезды, д. 12

(Виноградов, Кузьмина, Филиппова, Якунина, Семенова)

РЕШИЛИ:

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта крыши в указанном многоквартирном доме **не принимается**, поскольку данный вид работ уже включен в Региональный краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края, на 2024 год.

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

V. 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 собираемости взносов, % |
|-------|---|--|--|---------------------------------|
| 1 | г. Борзя, ул. Лазо, д. 18 | общий счет регионального оператора | ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения | 73 |
| 2 | г. Петровск-Забайкальский, ул. Лермонтова, д. 3 | общий счет регионального оператора | ремонт крыши, фасада | 63 |
| 3 | г. Могоча, ул. Интернациональная, д. 31 | общий счет регионального оператора | ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения | 88 |
| 4 | г. Чита, ул. Анохина, д. 28 | общий счет регионального оператора | ремонт крыши, фасада | 21 |

(Виноградов, Кузьмина, Филиппова, Якунина, Семенова)

РЕШИЛИ:

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах **не принимается** в

связи с несоблюдением условия о наличии не менее 90-процентного уровня собираемости взносов собственниками помещений в доме (оплата взносов на дату проведения Комиссии составляет менее 90% от начисленных взносов на капитальный ремонт в каждом доме).

2. Администрациям городских поселений «Борзинское» и «Могочинское», городских округов «Город Петровск-Забайкальский» и «Город Чита» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанном доме о принятом Комиссией решении. В соответствии с пунктом 12 Порядка при несогласии заявителя с принятым Комиссией решением по данному вопросу, повторное обращение возможно только по истечении 6 календарных месяцев со дня принятия такого решения;

б) для повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт:

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

- погасить задолженность по взносам на капитальный ремонт за помещения, собственником которых является муниципальное образование.

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.

Председатель

А.Ю.Виноградов

Секретарь

Е.Т.Кузьмина

