

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

22 августа 2025 года

№ 7

Участие в рассмотрении вопросов приняли:

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

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

Функции секретаря исполняет консультант отдела капитального ремонта многоквартирных домов Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края Е.О.Кузнецова без права голоса.

Приняли участие четыре члена 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 в многоквартирном доме 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 следующим многоквартирным домам:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Способ формирования фонда капитального ремонта	Виды конструктивов и систем, которые достигли уровня проведения капитального ремонта в соответствии с актом Государственной инспекции	Уровень собираемости взносов, %
1	г. Борзя, ул. Савватеевская, д. 15	общий счет регионального оператора (далее – РО)	крыша, фасад, внутридомовые инженерные системы теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения	91
2	г. Борзя, ул. Советская, д. 30	общий счет РО	внутридомовая инженерная система водоотведения	92
3	г. Борзя, ул. Метелицы, д. 30	общий счет РО	внутридомовая инженерная система водоотведения	93
4	г. Чита, ул. Чкалова, д. 1	общий счет РО	фасад, внутридомовые инженерные системы электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	92
5	с. Маргучек, ул. Центральная, д. 27	общий счет РО	крыша	95

(Ружникова, Филиппова, Якунина, Прокушева)

РЕШИЛИ:

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

Комиссией принято решение **предложить следующие сроки проведения капитального ремонта общего имущества в указанных домах:**

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Вид работ	Предлагаемый срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, период (год)
1	г. Борзя, ул. Савватеевская, д. 15	Ремонт крыши, фасада, внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения	Краткосрочный план на 2026-2028 годы администрацией Борзинского муниципального округа уже утвержден на всю сумму, которую собственники соберут в этот период. Ремонт систем теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения включены в краткосрочный план на 2027 год. Поэтому ремонт крыши и фасада включить в краткосрочный план на период 2029-2031 годов . В случае экономии средств при проведении капитального ремонта в 2026 году – на 2027 или 2028 год . При этом собственникам необходимо принять решение о доп. взносе . Кроме этого, рекомендовать администрации рассмотреть возможность выделения из муниципального бюджета

			средства в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для проведения капитального ремонта в 2027 году.
2	г. Борзя, ул. Советская, д. 30	Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	Краткосрочный план на 2026-2028 годы администрацией Борзинского муниципального округа уже утвержден на всю сумму, которую собственники соберут в этот период. Поэтому включить в краткосрочный план на период 2029-2031 годов . В случае экономии средств при проведении капитального ремонта в 2026 году – на 2027 или 2028 год . Кроме этого, в случае необходимости проведения работ в 2026-2028 годы рекомендовать администрации рассмотреть возможность выделения из муниципального бюджета средства в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для проведения капитального ремонта в 2027 году.
3	г. Борзя, ул. Метелицы, д. 30	Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	Краткосрочный план на 2026-2028 годы администрацией Борзинского муниципального округа уже утвержден на всю сумму, которую собственники соберут в этот период. Поэтому включить в краткосрочный план на период 2029-2031 годов . В случае экономии средств при проведении капитального ремонта в 2026 году – на 2027 или 2028 год . Кроме этого, в случае необходимости проведения работ в 2026-2028 годы рекомендовать администрации рассмотреть возможность выделения из муниципального бюджета средства в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для проведения капитального ремонта в 2027 году.
4	г. Чита, ул. Чкалова, д. 1	Ремонт фасада, внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	Краткосрочный план на 2026-2028 годы администрацией городского округа «Город Чита» уже утвержден на всю сумму, которую собственники соберут в этот период. Поэтому включить в краткосрочный план на период 2029-2031 годов . В случае экономии средств при проведении капитального ремонта в 2026 году – на 2027 или 2028 год. При этом собственникам необходимо принять решение о доп. взносе или определить первоочередные работы . Кроме этого, рекомендовать администрации рассмотреть возможность выделения из муниципального бюджета средства в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для проведения капитального ремонта в 2026 году.
5	с. Маргуцек, ул. Центральная, д. 27	Ремонт крыши	Краткосрочный план на 2026-2028 годы администрацией Краснокаменского муниципального округа уже утвержден на всю сумму, которую собственники соберут в этот период. Поэтому включить крышу в краткосрочный план на период 2029-2031 годов . В случае экономии средств при проведении капитального ремонта в 2026 году – на 2027 или 2028 год . Кроме этого, в случае необходимости проведения работ в 2026-2028 годы рекомендовать администрации рассмотреть возможность выделения из муниципального бюджета средства в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для проведения капитального ремонта в 2027 году.

2. Администрациям Борзинского и Краснокаменского муниципальных округов, городского округа «Город Чита», городского поселения «Борзинское» рекомендовать:

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

б) дополнительно администрации Борзинского муниципального округа проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме: г. Борзя, ул. Савватеевская, д. 15, о том, что за весь период действия региональной программы собственники помещений соберут 8 898 946,68 рублей.

На 2027 по данному дому год муниципальным краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – краткосрочный план) предусмотрены работы по ремонту внутридомовых систем теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, изготовление проектной документации на ремонт системы теплоснабжения на сумму 2 195 357,60 рублей. Остаток средств составляет 703 589,08 рублей.

Кроме этого в соответствии с установленным на 2025 год размером предельной стоимости на проведение капитального ремонта крыши и фасада необходимо 7 756 212,00 рублей, в том числе: ремонт крыши – 3 914 8112,80 рублей, ремонт фасада – 3 841 399,20 рублей. Таким образом, недостаточность средств для капитального ремонта данных видов работ составляет 7 052 622,92 рублей. При этом необходимо учитывать, что на момент проведения работ предельная стоимость может увеличиться, т.к. ее размер утверждается Правительством Забайкальского края ежегодно.

Учитывая изложенное, собственникам помещений необходимо принять решение о дополнительном размере взноса для выполнения работ в полном объеме либо перенести работы по ремонту внутридомовых систем теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения на более поздний период, а в 2027 году выполнить работы по ремонту крыши;

в) дополнительно администрации городского округа «Город Чита» проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме: г. Чита, ул. Чкалова, д. 1, о том, что за весь период действия региональной программы собственники помещений соберут 28 836 308,12 рублей.

В соответствии с установленным на 2025 год размером предельной стоимости на проведение капитального ремонта общего имущества в указанном доме необходимо 42 662 444,00 рублей, в том числе: ремонт фасада – 25 669 714,40 рублей, внутридомовых инженерных систем электроснабжения – 5 537 809,20 рублей, теплоснабжения – 6 769 637,60 рублей, горячего водоснабжения – 2 842 958,80 рублей, холодного водоснабжения – 711 641,80 рублей, водоотведения – 1 130 681,20 рублей.

Недостаточность средств для капитального ремонта всех видов работ составляет 13 826 135,88 рублей. При этом необходимо учитывать, что на момент проведения работ предельная стоимость может увеличиться, т.к. ее размер утверждается Правительством Забайкальского края ежегодно.

Учитывая изложенное, собственникам помещений необходимо принять решение о дополнительном размере взноса для выполнения работ в полном объеме или определить виды работ, которые должны быть выполнены в первоочередном порядке;

г) в случае внесения изменений в муниципальный краткосрочный план представить в Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики, цифровизации и связи Забайкальского края (далее – Министерство) копию постановления о внесении изменений в муниципальный краткосрочный план.

Голосовали: «за» – 4, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 4 голосами.

II. О замене запланированного региональной программой капитального ремонта вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на другой вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, сроки оказания и (или) выполнения которых установлены региональной программой капитального ремонта и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому: г. Чита, ул. Селенгинская, д. 13

(Ружникова, Филиппова, Якунина, Прокушева)

РЕШИЛИ:

1. Решение о замене запланированного Региональным краткосрочным планом реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края (далее – региональный краткосрочный план), в 2027 году капитального ремонта внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения на ремонт крыши и фасада в указанном доме, срок выполнения которых установлен региональной программой капитального ремонта на периоды 2038-2040, 2032-2034 годов (соответственно), **принимается** ввиду наличия:

- актов Государственной инспекции Забайкальского края о том, что крыша и фасад указанного дома достигли уровня проведения капитального ремонта;
- протокола собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения на период 2029-2031 годов.

Предложить проведение капитального ремонта крыши в 2027 году (с изготовлением ПСД в 2026 году), ремонта фасада в 2028 году (с изготовлением ПСД в 2027 году). Перенести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения на период 2029-2031 годов.

2. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

- а) проинформировать собственников помещений в указанном доме о принятом Комиссией решении;
- б) представить в Министерство в кратчайший срок:
 - **проект постановления о внесении изменений в муниципальную программу** с внесением следующих изменений:
 - изменить сроки проведения капитального ремонта: внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения с 2026-2028 годов на период 2029-2031 годов;
 - внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения с 2026-2028 годов на период 2029-2031 годов;
 - крыши с 2038-2040 годов на период 2026-2028 годов;
 - фасада с 2032-2034 годов на период 2026-2028 годов;
 - добавить вид работ «Услуги и (или) работы по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» на период 2026-2028 годов;

- **постановление** администрации городского округа «Город Чита» о **внесении изменений в муниципальный краткосрочный план**, исключив из него из 2027 года работы по ремонту внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения, изготовление ПСД на ремонт системы горячего водоснабжения, включив работы:

изготовление ПСД на ремонт крыши **на 2026 год**;

ремонт крыши **на 2027 год**;

изготовление ПСД на ремонт фасада **на 2027 год**;

ремонт фасада **на 2028 год**.

3. Забайкальскому фонду капитального ремонта многоквартирных домов направить в администрацию городского округа «Город Чита» и Министерство информацию о предельной стоимости ремонта крыши, фасада и изготовления ПСД.

Голосовали: «за» – 4, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 4 голосами.

III. 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	Виды конструктивов и систем, которые достигли уровня проведения капитального ремонта в соответствии с актом Государственной инспекции	Уровень собираемости взносов, %
1	г. Чита, ул. Богомягова, д. 66	общий счет РО	фасад	60
2	г. Чита, ул. Гайдара, д. 1	общий счет РО	крыша	88
3	г. Чита, ул. Гайдара, д. 1а	общий счет РО	крыша	86
4	г. Чита, ул. Шилова, д. 42	общий счет РО	фасад	74

(Ружникова, Филиппова, Якунина, Прокушева)

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. Администрации городского округа «Город Чита» рекомендовать:

а) проинформировать собственников помещений в указанных домах 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 (при наличии).

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» – 4, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 4 голосами.

IV. Об установлении необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, и принятии решения, установленного пунктом 10 Порядка, по многоквартирному дому: г. Чита, ул. Георгия Костина, д. 49 а

(Ружникова, Филиппова, Якунина, Прокушева)

РЕШИЛИ:

1. Решение об установлении необходимости проведения капитального ремонта фасада, внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, водоотведения в указанном многоквартирном доме **не принимается** в связи с тем, что капитальный ремонт указанного общего имущества проводился в 2011 году в рамках реализации на территории Забайкальского края Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» с участием средств фонда и муниципального бюджета. Межремонтные сроки для проведения капитального ремонта установлены ВСН 58-88(р), утвержденных приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 г. № 312 и составляют:

- для каменного обыкновенного (кирпичный при толщине 2–2,5 кирпича) фасада многоквартирного дома – 40 лет. Кроме этого, дефекты, указанные в акте Государственной инспекции Забайкальского края по фасаду (повреждения, трещины, выбоины, частичное отсутствие отмостки, отслоение штукатурного слоя на поверхности цоколя) не носят характер повсеместного повреждения.

- для системы электроснабжения – 20 лет;

- для системы теплоснабжения – 20 лет;

- для системы водоотведения – от 40 до 60 лет.

В связи с тем, что межремонтный период для проведения очередного капитального ремонта не вышел, указанные в акте дефекты свидетельствуют о ненадлежащем оказании услуг управляющей организацией по содержанию общего имущества указанного дома. Устранение обнаруженных Государственной инспекцией Забайкальского края дефектов возможно в рамках проведения текущего ремонта.

2. Государственной инспекции Забайкальского края рекомендовать принять меры к ООО УК «Монолит» за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и непроведения своевременно текущего ремонта дома.

Голосовали: «за» – 4, «против» – нет, «воздержалось» – нет, решение принято 4 голосами.

Председательствующий



Е.А.Ружникова

Секретарь



Е.О.Кузнецова