



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 декабря 2014 г.

№ 640-п

г. Тюмень

Об установлении порядка применения критериев при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и определении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В целях реализации пункта 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта «ч.1» части 2 статьи 5, части 2 статьи 6.3 Закона Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области»:

1. Установить порядок применения критериев при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Определить порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.
3. Рекомендовать органам местного самоуправления оказывать содействие в реализации настоящего постановления.

Губернатор области



В.В. Якушев

ПОРЯДОК
применения критериев при определении в региональной программе
очередности проведения капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах

1. Порядок применения критериев при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Порядок) регламентирует процедуру применения установленных частью 1 статьи 6.3 Закона Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» критериев с целью определения в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области.

Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных действующим законодательством.

2. Настоящий Порядок применяется в отношении многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области (далее – Региональная программа).

3. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Тюменской области по реализации настоящего Порядка является Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области (далее – Уполномоченный орган).

4. При применении критериев для определения в Региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах используется балльная система (далее – ранжирование).

5. Конструктивные элементы и инженерные системы (далее – конструктивные элементы) объектов общего имущества в многоквартирном доме оцениваются по каждому критерию. Итоговый балл определяется как сумма значений, полученных по каждому критерию посредством государственной информационной системы Тюменской области «Автоматизированная информационная система «Мониторинг жилищного фонда Тюменской области».

В результате ранжирования многоквартирные дома расставляются последовательно с присвоением им порядковых номеров в порядке убывания значения итогового балла.

6. При формировании и актуализации Региональной программы в первоочередном порядке в нее включаются многоквартирные дома, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации Региональной программы.

7. Порядок оценки многоквартирных домов по критерию «год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома»:

Максимальное значение 22 балла.

Многоквартирные дома сопоставляются по следующим оценочным показателям:

а) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома – максимальное значение 10 баллов.

Шкала предельных величин:

от 26 лет и более – 10 баллов;

от 11 до 25 лет – 5 баллов;

от 1 года до 10 лет – 2 балла;

б) количество полных лет превышения нормативного срока службы конструктивного элемента объекта общего имущества – максимальное значение 12 баллов.

Шкала предельных величин:

свыше 31 года – 12 баллов;

от 25 до 30 лет – 10 баллов;

от 19 до 24 лет – 8 баллов;

от 13 до 18 лет – 6 баллов;

от 7 до 12 лет – 4 балла;

от 0 до 6 лет – 2 балла.

8. Порядок оценки многоквартирных домов по критерию «дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома»:

Максимальное значение: 10 баллов.

Многоквартирные дома сопоставляются по следующему оценочному показателю – год проведения наиболее раннего капитального ремонта конструктивного элемента объекта общего имущества, максимальное значение 10 баллов.

Шкала предельных величин:

до 2005 года – 10 баллов;

после 2005 года – 0 баллов.

9. Порядок оценки многоквартирных домов по критерию «соблюдение финансовой дисциплины собственниками помещений в многоквартирном доме (доля фактически поступивших взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме)»:

Максимальное значение 10 баллов.

Шкала предельных величин:

более 90% – 10 баллов;

менее 90% – 0 баллов.

10. Порядок оценки многоквартирных домов по критерию «степень износа конструктивных элементов, определяемая по дополнительному мониторингу технического состояния многоквартирных домов»:

Максимальное значение 20 баллов.

Многokвартирные дома сопоставляются по следующим оценочным показателям:

а) физический износ конструктивного элемента объекта общего имущества многоквартирного дома – максимальное значение 10 баллов.

Шкала предельных величин:

от 70% и выше – 2 балла;

от 51 до 69% – 10 баллов;

от 21 до 50% – 5 баллов;

от 11 до 20% – 1 балл;

от 0 до 10% – 0 баллов;

б) балльная надбавка, учитывающая обеспечение безопасности проживания граждан в многоквартирном доме, в отношении конструктивного элемента общего имущества такого дома – максимальное значение 10 баллов.

Шкала предельных величин:

лифтовое оборудование/лифтовые шахты – 10 баллов;

крыши: с покрытием из рубероида и иных наплаваемых материалов, из железобетонных плит с гидроизоляцией – 10 баллов; крыши из других материалов – 8 баллов;

электрические сети (электрооборудование) – 9 баллов;

сети газоснабжения – 8 баллов;

сети водоснабжения и водоотведения – 7 баллов;

сети теплоснабжения – 4 балла;

фасад – 3 балла;

подвальное помещение – 2 балла;

фундамент – 1 балл.

11. По результатам итогового балла устанавливаются диапазоны очередности многоквартирных домов в Региональной программе для проведения первого капитального ремонта конструктивных элементов объекта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональная программа формируется на 30-летний период, предусматривающий пять этапов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (каждый этап составляет шесть лет), определяются диапазоны очередности проведения капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах в Региональной программе, приведенные в таблице.

Таблица

Диапазоны очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Региональной программе	Этапы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
От 34 и более	2015–2020
От 26 до 33	2021–2026
От 18 до 25	2027–2032
От 7 до 17	2033–2038
От 0 до 6	2039–2044

12. В соответствии с критериями очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренными настоящим Порядком, каждый конструктивный элемент общего имущества в многоквартирных домах, входящих в Региональную программу в период с 2015 по 2044 год, подлежит капитальному ремонту.

13. Срок проведения следующего капитального ремонта конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма значения года его последнего капитального ремонта и его нормативного срока службы.

Нормативные сроки службы конструктивных элементов общего имущества в многоквартирных домах установлены на основании:

нормативных показателей минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов здания, рекомендуемых ведомственными строительными нормами Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Госкомархитектуры Российской Федерации при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312;

технических условий, ГОСТов, применяемых при проведении капитального ремонта.



ПОРЯДОК
установления необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяет содержание и состав процедур (мероприятий) по установлению необходимости проведения капитального ремонта: в более ранний период по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; в более поздний период по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Порядок, Региональная программа соответственно).

Положения настоящего Порядка устанавливаются в отношении многоквартирных домов, расположенных в Тюменской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры, включенных в перечень Региональной программы.

2. Уполномоченным органом по реализации настоящего Порядка является Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области, уполномоченный на формирование и актуализацию Региональной программы, а также краткосрочных планов (далее – Уполномоченный орган).

Для рассмотрения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки и принятия соответствующего решения Уполномоченный орган создает постоянно действующую комиссию из числа сотрудников Департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области. Состав и порядок деятельности комиссии утверждается правовым актом Уполномоченного органа.

3. Начало действий комиссии по рассмотрению вопроса о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки определяется днем поступления заявлений от органов местного самоуправления, собственников помещений в многоквартирных домах (уполномоченных представителей на основании документа, подтверждающего полномочия, оформленного в установленном порядке) (далее – заявители).

Заявление и прилагаемые к нему документы представляются в Уполномоченный орган до 1 сентября. Комиссия рассматривает поступившее заявление и прилагаемые к нему документы в течение 30 календарных дней со дня регистрации. Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются в день поступления в Уполномоченный орган.

3.1. При рассмотрении вопроса о необходимости проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки заявитель представляет заявление о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период по форме, установленной в приложении № 1 к настоящему Порядку.

К заявлению прилагаются следующие документы:

заключение межведомственной комиссии по форме, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в случае обращения по основанию, предусмотренному абзацем двенадцатым пункта 3.1 настоящего Порядка);

заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома (в случае обращения по основанию, предусмотренному абзацем двенадцатым пункта 3.1 настоящего Порядка);

акт осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома (в случае обращения по основанию, предусмотренному абзацем двенадцатым пункта 3.1 настоящего Порядка);

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение собственников помещений такого дома об обращении в Уполномоченный орган с заявлением о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в этом доме в более ранние сроки;

документ, подтверждающий наличие на специальном счете (счете регионального оператора Тюменской области) многоквартирного дома денежных средств, достаточных для обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме (в случае обращения по основанию, предусмотренному абзацем тринадцатым пункта 3.1 настоящего Порядка);

обращения собственников помещений в многоквартирном доме на неудовлетворительные условия проживания (в случае обращения органа местного самоуправления);

проектная документация на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

документ, подтверждающий полномочие представителя собственника, оформленный в установленном действующим законодательством порядке.

Основания для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки:

увеличение износа конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме, ухудшение его работоспособного состояния, возникшее вследствие непредвиденных обстоятельств, требующие переноса капитального ремонта на более ранний срок;

объем фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт

общего имущества в таком доме, является достаточным для обеспечения проведения капитального ремонта.

3.2. В соответствии с требованиями части 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение в Региональную программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

При наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период заявитель представляет в Уполномоченный орган заявление о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период по форме, установленной приложением № 2 к настоящему Порядку.

К заявлению прилагаются следующие документы:

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение собственников помещений такого дома об обращении в Уполномоченный орган с заявлением о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в этом доме в более поздние сроки;

обращение собственников помещений в многоквартирном доме о переносе сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более поздние сроки (в случае обращения органа местного самоуправления);

документ, подтверждающий полномочие представителя собственника, оформленный в установленном действующим законодательством порядке.

4. Заявители вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе путем непосредственного представления в Уполномоченный орган либо почтовым отправлением в Уполномоченный орган.

5. На заседании комиссии осуществляется анализ представленных заявителем документов на предмет необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний (поздний) период. Результат рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов отражается в протоколе заседания комиссии, который подписывается председателем комиссии, членами комиссии, секретарем комиссии, принимается простым большинством голосов и содержит одно из следующих решений:

о наличии необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период;

об отсутствии необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период;

о необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период.

Одновременно в протоколе заседания комиссии отражается информация:

об объекте (адрес многоквартирного дома, наименование элементов строительных конструкций и (или) инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме, требующих капитального ремонта);

о принятых по результатам установления необходимости сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Основаниями для принятия решения об отсутствии необходимости переноса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период являются:

непредставление полного пакета документов, предусмотренного пунктом 3.1 настоящего Порядка;

отсутствие в представленных документах выводов о том, что техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность проживания граждан в таком доме;

недостаточность объема фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме, на капитальный ремонт общего имущества в таком доме по основанию, предусмотренному абзацем тринадцатым пункта 3.1 настоящего Порядка.

6. Решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки принимается в отношении одного или нескольких конструктивных элементов. Капитальный ремонт конструктивных элементов объекта общего имущества, не требующих переноса сроков на более ранний (поздний) период, предполагается к проведению в соответствии со сроками, установленными Региональной программой.

7. По результатам заседания комиссии, на основании решения, отраженного в протоколе, Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня принятия комиссией решения готовит и направляет заявителю посредством почтовой связи уведомление о принятом решении.

8. На основании принятого комиссией решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола готовит проект изменений в краткосрочный план реализации Региональной программы с целью рассмотрения и принятия в порядке, установленном Правительством Тюменской области. Изменение краткосрочного плана реализации Региональной программы оформляется в виде правового акта Правительства Тюменской области.

На основании правовых актов о внесении изменений в краткосрочный план реализации Региональной программы, принятых в порядке, установленном Правительством Тюменской области, Уполномоченный орган актуализирует Региональную программу в порядке и сроки, установленные статьей 6.2 Закона Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области».

Перенос срока проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме на более ранний период не должен производиться за счет изменения сроков проведения капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах на более поздние периоды.

Приложение № 1
к Порядку установления
необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

Директору Департамента
жилищно-коммунального
хозяйства Тюменской области

_____ (Ф.И.О. его руководителя)

ОТ _____
(фамилия, имя, отчество –
для физического лица;
наименование – для юридического лица;
официальное наименование
органа местного самоуправления
(нужное подчеркнуть))

Адрес: _____
(проживания – для физического лица;
фактического нахождения, почтовый адрес –
для юридического лица,
органа местного самоуправления
(нужное подчеркнуть))

ЗАЯВЛЕНИЕ

о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества
в многоквартирном доме на более ранний период

Прошу перенести срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, по основанию*:

увеличение износа конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме, ухудшение его работоспособного состояния, возникшее вследствие непредвиденных обстоятельств, требующие переноса капитального ремонта на более ранний срок;

объем фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в таком доме, является достаточным для обеспечения проведения капитального ремонта.

К заявлению прилагаю документы согласно требованиям Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение на _____ листах.

Дата _____

Подпись _____

* Нужно подчеркнуть.

Приложение № 2
к Порядку установления
необходимости проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме

Директору Департамента
жилищно-коммунального
хозяйства Тюменской области

_____ (Ф.И.О. его руководителя)

ОТ _____

(фамилия, имя, отчество –
для физического лица; наименование –
для юридического лица;
официальное наименование
органа местного самоуправления
(нужное подчеркнуть))

Адрес: _____

(проживания – для физического лица;
фактического нахождения, почтовый адрес –
для юридического лица,
органа местного самоуправления
(нужное подчеркнуть))

ЗАЯВЛЕНИЕ

о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества
в многоквартирном доме на более поздний период

Прошу перенести срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период по отношению к срокам, установленным региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме на более поздний период от _____ № _____.

К заявлению прилагаю документы согласно требованиям Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение на _____ листах.

Дата _____

Подпись _____

