



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 апреля 2025 г. № 151

О порядке организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, и порядке учета результатов такого обследования

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 4 Закона Рязанской области от 18 ноября 2013 года № 70-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области» Правительство Рязанской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить Порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении изменений в нее согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Рязанской области (в сфере жилищно-коммунального хозяйства).

Губернатор Рязанской области



П.В. Малков

П О Р Я Д О К

организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении изменений в нее

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает основные требования к организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта), и учету результатов такого обследования при подготовке и утверждении региональной программы капитального ремонта или внесении изменений в нее.

1.2. Настоящий Порядок не применяется в целях выполнения работ по капитальному ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, а также внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

1.3. Обследование технического состояния многоквартирных домов (далее – обследование) проводится в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, оценки соответствия технического состояния таких многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Обследование может проводиться как в отношении всего многоквартирного дома, так и в отношении отдельных строительных конструкций такого дома или элементов таких конструкций, отдельных

элементов несущих строительных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения или их элементов.

1.4. Обследование проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее – специализированные организации).

1.5. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе капитального ремонта определяется с учетом результатов обследования в соответствии с настоящим Порядком.

1.6. Условием для учета результатов обследования в региональной программе капитального ремонта является уплата взносов на капитальный ремонт в размере не менее 95% от общей суммы, начисленной собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого проведено обследование.

1.7. Уполномоченным исполнительным органом Рязанской области по организации проведения обследования и учету результатов такого обследования является министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Рязанской области (далее – уполномоченный орган).

II. Порядок организации проведения обследования

2.1. Обследование проводится:

1) на основании правового акта уполномоченного органа о проведении обследования за счет средств областного бюджета, в случае если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом о бюджете Рязанской области на соответствующий финансовый год.

Правовым актом уполномоченного органа устанавливается следующая очередность проведения обследования:

- в первую очередь обследование проводится в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, по которым услуги и (или) работы по капитальному ремонту были запланированы ранее текущего года, но не выполнены в текущем году, и в отношении таких многоквартирных домов отсутствует решение уполномоченного органа об установлении необходимости оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту в более поздний срок, чем предусмотрено региональной программой, либо выявлено отсутствие необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту в срок, определенный региональной программой капитального ремонта;

- во вторую очередь обследование проводится в многоквартирных домах, включенных в ближайший год краткосрочного плана (планового периода) реализации региональной программы капитального ремонта;

- в третью очередь обследование проводится в многоквартирных домах, включенных в следующий плановый период региональной программы капитального ремонта;

2) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме.

2.2. В случае проведения обследования в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.1 настоящего Порядка привлечение специализированных организаций осуществляется:

1) Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области (далее – региональный оператор) на основании договоров, заключенных со специализированными организациями в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о порядке осуществления специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и реализации закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования)», в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в таком доме на основании договоров, заключенных со специализированными организациями лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

2.3. В случае проведения обследования в соответствии с подпунктом 2 пункта 2.1 настоящего Порядка привлечение специализированных организаций осуществляется на основании договоров, заключенных с такими

организациями лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме.

2.4. Оформление результатов обследования осуществляется специализированной организацией.

Оценка физического износа многоквартирного дома, отдельных строительных конструкций такого дома или элементов таких конструкций, отдельных элементов несущих строительных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения или их элементов выполняется в соответствии с ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН-53-86 (р)», утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Результаты обследования с выводами о необходимости или отсутствии необходимости проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в том числе с указанием категории технического состояния отдельных строительных конструкций такого дома или элементов таких конструкций, отдельных элементов несущих строительных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения или их элементов, оформляются в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 апреля 2024 г. № 433-ст «О введении в действие межгосударственного стандарта», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений», утвержденным Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

2.5. Результаты обследования подлежат направлению в уполномоченный орган:

1) региональным оператором, лицами, уполномоченными от имени собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, – не позднее 20 рабочих дней после проведения обследования в случае проведения такого обследования в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.1 настоящего Порядка;

2) в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае проведения обследования в соответствии с подпунктом 2 пункта 2.1 настоящего Порядка, а в случае если сроки не определены, не позднее сроков давности результатов обследования, установленных СП 22.13330.2016. «СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений», утвержденным приказом Минстроя России от 16 декабря 2016 г. № 970/пр.

Регистрация результатов обследования осуществляется уполномоченным органом в день их поступления в межведомственной системе электронного документооборота и делопроизводства Рязанской области.

2.6. Результаты обследования являются основанием для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

III. Порядок учета результатов обследования

3.1. Поступившие в уполномоченный орган от регионального оператора и (или) собственников помещений в многоквартирных домах, если ими принято решение о проведении обследования за счет средств собственников в таких домах, результаты обследования рассматриваются не реже одного раза в год, но не позднее 1 ноября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

3.2. Рассмотрение результатов обследования осуществляется комиссией по учету результатов обследования (далее – комиссия), которая состоит из 4 человек. Председателем комиссии является руководитель (заместитель руководителя, курирующий вопросы в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) уполномоченного органа (далее – Председатель комиссии).

Кроме Председателя комиссии в ее состав включаются должностные лица уполномоченного органа, регионального оператора, органа государственного жилищного надзора Рязанской области по одному человеку в должности не ниже руководителя структурного подразделения, ответственного за вопросы в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

К работе комиссии в качестве участников могут привлекаться должностные лица органов местного самоуправления, на территории которых расположены многоквартирные дома, в отношении которых в уполномоченный орган поступили результаты обследования многоквартирного дома.

Участники вправе предоставить на обозрение комиссии дополнительные документы (фотоматериалы, акты, протоколы и другие документы).

Состав комиссии утверждается приказом уполномоченного органа.

3.3. При рассмотрении результатов обследования комиссия принимает решение при условии соблюдения требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленных статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 17 Закона Рязанской области от 18 ноября 2013 года № 70-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области».

3.4. Комиссия рассматривает представленные в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Порядка результаты обследования и принимает одно из следующих решений:

а) многоквартирный дом (отдельные строительные конструкции дома или элементы таких конструкций, отдельные элементы несущих строительных конструкций и (или) системы инженерно-технического обеспечения или их элементы) требует проведения капитального ремонта в более ранние сроки, чем установлены региональной программой

капитального ремонта, с указанием периода (года) проведения капитального ремонта;

б) многоквартирный дом (отдельные строительные конструкции дома или элементы таких конструкций, отдельные элементы несущих строительных конструкций и (или) системы инженерно-технического обеспечения или их элементы) не требует проведения капитального ремонта до наступления сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

в) установлена необходимость переноса сроков проведения капитального ремонта многоквартирного дома (отдельные строительные конструкции дома или элементы таких конструкций, отдельные элементы несущих строительных конструкций и (или) системы инженерно-технического обеспечения или их элементы) на более поздний период (год) с указанием периода (года) проведения капитального ремонта;

г) об отказе в учете результатов обследования многоквартирного дома в связи с несоблюдением хотя бы одного из условий, определенных пунктами 1.6, 3.3 настоящего Порядка;

д) о направлении результатов обследования многоквартирного дома в орган местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом, для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», в случае если по результатам обследования категория технического состояния отдельных несущих конструкций или многоквартирного дома в целом установлена как аварийная.

3.5. Решение комиссии оформляется Протоколом учета результатов обследования (далее – Протокол) по форме, установленной уполномоченным органом.

3.6. В Протоколе указываются:

- адрес многоквартирного дома;
- реквизиты документа, подтверждающего проведение обследования;
- перечень строительных конструкций многоквартирного дома или элементов таких конструкций, отдельных элементов несущих строительных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения или их элементов, в отношении которых проведено обследование;
- решение, принятое в соответствии с пунктом 3.4 настоящего Порядка.

3.7. Протокол подписывается всеми членами комиссии и утверждается Председателем комиссии. Отказ от подписания Протокола членами комиссии не допускается.

3.8. Принятое комиссией решение учитывается при подготовке и утверждении региональной программы капитального ремонта или внесении изменений в нее.

3.9. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней после утверждения Протокола комиссии сообщает всем заинтересованным лицам о принятом решении путем размещения Протокола на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

IV. Порядок обжалования действий комиссии

4.1. Решения, принимаемые комиссией, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

