



**МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И СТРОИТЕЛЬСТВА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

28.04.2025

№ 17-П

Экз. № _____

г. Ульяновск

Об утверждении Правил установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, и перечня сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области

В соответствии с пунктом 8³ статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Ульяновской области от 05.07.2013 № 108-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области», постановлением Правительства Ульяновской области от 27.01.2022 № 1/52-П «О Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области», постановлением Правительства Ульяновской области от 06.03.2017 № 94-П «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1.1. Правила установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области (приложение № 1);

1.2. Перечень сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области (приложение № 2).

2. Признать утратившими силу:

000225

приказ Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области от 28.08.2017 № 32-од «О утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области»;

приказ Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области от 15.04.2019 № 24-од «О внесении изменения в приказ Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области от 28.08.2017 № 32-од»;

приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области от 14.04.2022 № 6-од «О внесении изменений и признании недействующими отдельных приказов Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области – директора департамента городской среды Чудайкина В.Н.

4. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Министр



Р.Н.Хайрудинов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к приказу Министерства
жилищно-коммунального хозяйства
и строительства Ульяновской области
от 28.04.2025 № 17-17

ПРАВИЛА

установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области

1. Настоящие Правила определяют порядок установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области.

2. Установление необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, осуществляется в следующих случаях:

1) принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой, а также внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы;

2) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обусловленного отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведён капитальный ремонт, в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 6¹ Закона Ульяновской области от 05.07.2013 № 108-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области»;

3) если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме и при этом повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуются;

4) установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае изменения способа формирования

капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

3. Настоящие Правила в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяются на:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчёте на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определённую нормативным правовым актом Ульяновской области;

3) многоквартирные дома, в которых имеется менее чем пять квартир;

4) многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или внесения изменений в региональную программу приняты решения о сносе или реконструкции;

5) многоквартирные дома, в отношении которых исполнительным органом Ульяновской области или органом местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области (далее – орган местного самоуправления) принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Ульяновской области или муниципальному образованию Ульяновской области.

4. Установление необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, осуществляется органами местного самоуправления на основании:

1) результатов проведения обследования технического состояния многоквартирного дома, если обследование технического состояния такого многоквартирного дома было проведено;

2) обращений собственников помещений в многоквартирном доме, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора (далее – заявители) с предложениями по корректировке перечня и (или) сроков проведения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при внесении изменений в региональную программу капитального ремонта в связи с выявлением недостоверных сведений

в информации, ранее использованной при разработке региональной программы капитального ремонта (далее–письменные предложения);

3) результатов проведения осмотра технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ульяновской области (далее–осмотр).

5. Решение о необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, принимается комиссией, образованной соответствующим органом местного самоуправления (далее – комиссия). Положение о комиссии и её состав утверждаются муниципальным правовым актом соответствующего муниципального образования Ульяновской области.

Комиссия создаётся для целей принятия решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области.

Задачей Комиссии является принятие мотивированного решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области.

6. В состав комиссии рекомендуется включить представителей органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и (или) лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора), исполнительного органа Ульяновской области, осуществляющего функции регионального государственного жилищного надзора.

7. Комиссия является коллегиальным органом и состоит из председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, ответственного секретаря комиссии и членов комиссии.

8. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии, который несёт ответственность за выполнение возложенных на неё задач. В отсутствие председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии.

9. Заседания комиссии считаются правомочными, если в них принимают участие не менее двух третей её членов.

10. Комиссия созывается председателем комиссии в течение 14 календарных дней со дня поступления в орган местного самоуправления письменного предложения от заявителей, указанных в подпункте 2 пункта 4 настоящих Правил, получения результатов осмотра и (или) результатов проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

11. Комиссия вправе запрашивать у органов государственной власти Ульяновской области, органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и (или) лиц, выполняющих работы

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других организаций информацию, необходимую для целей установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

12. В случае отсутствия результатов проведения технического обследования многоквартирного дома с целью уточнения данных и (или) определения приоритетности в необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представители комиссии не позднее 14 календарных дней со дня регистрации письменного предложения проводят визуальный осмотр такого дома, который оформляется актом о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме с приложением фотоматериалов. Акт о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме должен содержать выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается комиссией в соответствии с ведомственными строительными нормами «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), утверждёнными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446, и ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утверждёнными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», иными стандартами, правилами по обследованию технического состояния зданий, сооружений.

13. Комиссия не позднее 20 календарных дней со дня регистрации письменного предложения принимает одно из следующих решений, указанных в пунктах 14-21 настоящих Правил.

14. Решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой, а также внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта принимается в случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, что подтверждается заключением экспертизы о состоянии общего имущества и (или) конструктивного элемента многоквартирного дома, актом о техническом

состоянии общего имущества многоквартирного дома и (или) результатами проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

Решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние (поздние) сроки по отношению к срокам, установленным региональной программой, а также внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта должно содержать указание на вид работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определённый в региональной программе, и предельные сроки его проведения.

15. Решение об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного региональной программой и (или) краткосрочным планом её реализации принимается при отсутствии оснований, указанных в пункте 14 настоящих Правил.

16. Решение о сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведён капитальный ремонт, принимается в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации.

17. Решение об отсутствии необходимости повторного оказания отдельных услуг и (или) повторного выполнения отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации исходя из совокупного наличия следующих факторов:

1) нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта не превышены;

2) наличие подтверждённых сведений о ранее проведённых ремонтных работах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;

3) наличие акта о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

18. Решение о необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при предоставлении зачёта стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведённых отдельных работ по капитальному ремонту принимается в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6¹ Закона Ульяновской области от 05.07.2013 № 108-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области» исходя из совокупного наличия следующих факторов:

1) превышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

2) наличие акта о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Указанное решение содержит указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определённый в региональной программе и краткосрочном плане реализации региональной программы.

19. О признании многоквартирного дома требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества принимается в случае установления необходимости оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае, предусмотренном частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации исходя из совокупного наличия следующих факторов:

1) если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц;

2) если исходя из акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома и (или) результатов проведения обследования технического состояния многоквартирного дома имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надёжности и безопасности.

Указанное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту, определённый в региональной программе и краткосрочном плане реализации региональной программы, и предельные сроки его проведения.

20. Решение о признании многоквартирного дома не требующим оказания какого-либо вида услуг и (или) выполнения какого-либо вида работ по капитальному ремонту общего имущества принимается при отсутствии оснований, указанных в 19 настоящих Правил.

21. Решение о включении многоквартирного дома в региональную программу и в краткосрочный план реализации региональной программы.

22. Решение комиссии принимается простым большинством голосов присутствующих на её заседании членов.

При принятии комиссией решения в случае равного числа голосов, поданных «за» и «против», голос председательствующего на заседании является решающим.

Члены комиссии, не поддерживающие принятое комиссией решение, имеют право в письменной форме изложить свое особое мнение, которое прилагается к решению комиссии.

23. Решения комиссии оформляются протоколом, который в день проведения заседания комиссии подписывается председательствующим и присутствующими на заседании членами комиссии.

24. Протокол не позднее 2 рабочих дней, следующих за днём подписания, направляется в адрес заявителя.

Если принято решение об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 2 пункта 4 настоящих Правил случаях, секретарь комиссии в течение 2 рабочих дней, следующих за днём подписания протокола заседания комиссии, направляет в адрес заявителя письменное уведомление с подробными разъяснениями и принятое решение.

25. Решения об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, принятые на заседании комиссии в отношении случаев, указанных в пункте 1 и (или) в подпункте 2 пункта 4 настоящих Правил, являются основанием для формирования и внесения изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочного плана реализации региональной программы.

На основании принятых комиссией решений, указанных в пунктах 14-21 настоящих Правил, орган местного самоуправления подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы.

26. Протокол заседания комиссии не позднее 1 июля направляется органом местного самоуправления в исполнительный орган Ульяновской области, осуществляющий государственное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства. К протоколу заседания комиссии прикладываются документы, установленные постановлением Правительства Ульяновской области от 06.03.2017 № 94-П «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области», и приложением № 2 к настоящему приказу.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к приказу Министерства
жилищно-коммунального хозяйства
и строительства Ульяновской области
от 28.04.2025 № 77-17

ПЕРЕЧЕНЬ

**сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений
в региональную программу капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных на территории
Ульяновской области**

1. Обращение органа местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области (далее – орган местного самоуправления) о необходимости внесения изменений в региональную программу.
2. Копия обращения в орган местного самоуправления собственников помещений в многоквартирном доме, обладающими не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и (или) лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора.
3. Копия технического паспорта многоквартирного дома (для многоквартирных домов ранее не включённых в региональную программу и введённых в эксплуатацию после утверждения региональной программы) (при наличии).
4. Копии актов обследования технического состояния общего имущества многоквартирных домов.
5. Копии актов проведения обследования технического состояния многоквартирного дома, если обследование технического состояния такого многоквартирного дома было проведено.
6. Распечатка электронного паспорта многоквартирного дома, заполненного в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
7. Копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решения собственников помещений об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области.
8. Копии документов, содержащих сведения о проведённых ранее капитальных ремонтах конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме (для домов, введённых в эксплуатацию до 2014 года (при наличии)).
9. Заполненная органом местного самоуправления таблица 1.

Таблица 1.

Количество баллов, набранных многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования _____, по критериям определения очередности капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Количество баллов, набранных по критериям											Общее количество баллов
		Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома		Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома (физический износ)*		Уровень поддержки собственниками помещений, решения о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома**		Степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту***	Наличие в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства сведений об организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, характеристики многоквартирного дома		Финансовая дисциплина собственников помещений		
		Кол-во лет	Количество баллов	Износ, %	Баллы	Доля собственников, проголосовавших за создание фонда	Количество баллов	Количество баллов	Объём данных, внесенных в информационную систему, %	Количество баллов	Средний процент сбора платы за коммунальные услуги за 12 месяцев	Количество баллов	
1.													

*Процент физического износа необходимо указать как в целом по зданию, так и по каждому элементу отдельно;

**Протокол общего собрания собственников помещений должен быть приложен;

***Проектная документация, укрупнённая предварительная смета расходов должны быть приложены.