



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26 декабря 2024 г. № 1086-пП

г. Пенза

О мерах по реализации отдельных положений пункта 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.04.2024 № 4281-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 21.04.2023 № 4006-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения реконструкции, сноса либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в отношении многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель Правительства
Пензенской области

Н.П. Симонов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
26.12.2024 № 1086-пП

ПОРЯДОК
проведения реконструкции, сноса либо иных мероприятий,
предусмотренных законодательством Российской Федерации, в отношении
многоквартирных домов, исключенных из региональной программы
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Пензенской области

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к мероприятиям, срокам их проведения и определению источников финансирования реконструкции, сноса либо иным мероприятиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в отношении многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями) (далее - региональная программа капитального ремонта), и направленным на обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в таких многоквартирных домах.

2. Порядок распространяется на многоквартирные дома:

2.1. физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

2.2. 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 расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Пензенской области;

2.3. признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2.4. в которых имеется менее чем пять квартир.

3. В случае исключения из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, указанных в подпунктах 2.1 и 2.2 пункта 2 Порядка, Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области (далее - уполномоченный орган) во взаимодействии с органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области (далее - орган местного самоуправления) в течение двух месяцев с даты актуализации региональной программы капитального ремонта проводит разъяснительную работу с собственниками помещений таких многоквартирных домов о необходимости принятия ими одного из следующих решений:

3.1. о проведении капитального ремонта с целью восстановления утраченных технических характеристик за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений);

3.2. о сносе или реконструкции указанного дома за счет средств собственников помещений;

3.3. об обращении в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 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" (с последующими изменениями) (далее - межведомственная комиссия, созданная в соответствии с Постановлением № 47; Постановление № 47).

Решение принимается на общем собрании собственников помещений и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений, который в течение 10 дней направляется в уполномоченный орган, орган местного самоуправления.

4. В случае принятия собственниками помещений решений, указанных в подпунктах 3.1 и 3.2 пункта 3 Порядка, срок проведения капитального ремонта с целью восстановления утраченных технических характеристик многоквартирного дома, его реконструкции или сноса за счет собственных средств не должен превышать два года.

В случае непринятия собственниками помещений решений, указанных в подпункте 3.2 пункта 3 Порядка, срок сноса или реконструкции устанавливается в соответствии с пунктом 8 Порядка.

5. В случае принятия решения, указанного в подпункте 3.3 пункта 3 настоящего Порядка, собственники помещений в течение месяца со дня его принятия подают заявление в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с Постановлением № 47, в порядке, установленном Постановлением № 47.

5.1. При наличии заключения межведомственной комиссии, созданной в соответствии с Постановлением № 47, об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принятого в отношении многоквартирного дома, ранее исключенного из региональной программы капитального ремонта в связи с выявлением физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), превышающего семьдесят процентов, и не обжалованного в судебном порядке (далее - заключение межведомственной комиссии), собственник(и) помещения(й) вправе направить заявление о повторном включении многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта с приложением копии заключения межведомственной комиссии в Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (далее - региональный оператор).

Региональный оператор рассматривает заявление в течение 30 (тридцати) рабочих дней и принимает решение:

1) об отсутствии возможности повторного обследования технического состояния многоквартирного дома в рамках гарантийных обязательств с указанием причин;

2) о принятии заявления к рассмотрению в целях инициирования повторного обследования технического состояния многоквартирного дома в рамках гарантийных обязательств;

3) о возврате заявления без рассмотрения при подаче заявления неуполномоченным лицом либо отсутствии приложенной копии заключения межведомственной комиссии, которое направляется в адрес заявителя в указанный срок.

Региональный оператор в 3-дневный срок после принятия решения о принятии заявления к рассмотрению инициирует проведение повторного обследования технического состояния многоквартирного дома организацией, являвшейся стороной договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества такого многоквартирного дома с составлением соответствующего заключения в рамках гарантийных обязательств.

В случае истечения либо прекращения гарантийных обязательств по вышеуказанному договору физический износ основных конструктивных элементов здания (крыша, стены, фундамент) принимается по результатам экспертного заключения, на основании которого принято решение межведомственной комиссии об отсутствии оснований для признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

О результатах повторного обследования технического состояния в рамках гарантийных обязательств либо об истечении или прекращении гарантийных обязательств по договору региональный оператор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения таких результатов направляет информацию в уполномоченный орган.

При отсутствии оснований для невключения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта постановлением Правительства Пензенской области такой многоквартирный дом подлежит включению в региональную программу капитального ремонта.

Включение многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта осуществляется не позднее одного года с даты поступления в уполномоченный орган от регионального оператора информации о результатах повторного обследования технического состояния в рамках гарантийных обязательств либо об истечении или прекращении гарантийных обязательств по договору.

6. Если по истечении двух месяцев после проведения разъяснительной работы с собственниками помещений не принято ни одного из решений, установленных в пункте 3 Порядка, или в течение сроков, указанных в пунктах 4 или 5 Порядка, принятое решение не реализовано, уполномоченный орган в течение месяца с даты получения информации предоставляет в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с Постановлением № 47, заключение в соответствии с пунктом 45(1) Постановления № 47 нарочно или по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

7. Реконструкция или снос многоквартирных домов, указанных в подпункте 2.3 пункта 2 настоящего Порядка, могут осуществляться:

- в рамках реализации адресных программ переселения граждан из аварийного жилья, реализуемых в соответствии с нормами Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с последующими изменениями);
- за счет средств собственников помещений;
- за счет иных источников, предусмотренных законодательством.

8. Порядок дальнейшего использования помещений, сроки отселения физических и юридических лиц определяются актом органа местного самоуправления, принявшего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, сроки сноса или реконструкции такого дома - в требовании, направляемом данным органом собственникам помещений в таком доме.

В случае если собственники помещений в установленный срок не осуществили реконструкцию или снос такого дома, земельный участок, на котором расположен такой дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд в порядке, установленном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рамках комплексного развития территории жилой застройки снос многоквартирных домов и предоставление собственникам помещений равнозначных жилых помещений в многоквартирном доме, выплата выкупной стоимости осуществляется с привлечением средств инвестора в соответствии с действующим законодательством.

9. Капитальный ремонт многоквартирных домов, указанных в подпункте 2.4 пункта 2 Порядка, осуществляется за счет средств собственников жилых и нежилых помещений в таком доме. Сроки капитального ремонта определяются собственниками помещений в таких многоквартирных домах самостоятельно.

10. После проведения работ по капитальному ремонту с целью восстановления утраченных технических характеристик многоквартирного дома или его реконструкции собственники помещений проводят техническое обследование его основных конструктивных элементов и результаты направляют в уполномоченный орган, орган местного самоуправления. В случае отсутствия оснований для невключения в региональную программу капитального ремонта такого многоквартирного дома он подлежит включению в нее в порядке, установленном Правительством Пензенской области.

11. В бюджете Пензенской области и местных бюджетах могут предусматриваться средства на оказание поддержки, направленной на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

12. В целях обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы капитального ремонта, уполномоченным органом обеспечивается подготовка и согласование нормативного правового акта Правительства Пензенской области по форме, предусмотренной приложением к Порядку.

Указанный в абзаце первом настоящего пункта нормативный правовой акт должен быть принят не позднее чем через 6 месяцев со дня актуализации региональной программы капитального ремонта, предусматривающей исключение из нее таких домов.

Приложение
к Порядку проведения реконструкции,
сноса либо иных мероприятий, предусмотренных
законодательством Российской Федерации,
в отношении многоквартирных домов,
исключенных из региональной программы
капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных
на территории Пензенской области

ПЛАН
мероприятий в отношении многоквартирных домов, исключенных
из региональной программы капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах, расположенных
на территории Пензенской области

№ п/п	Наименование муниципального района или городского округа	Адрес многоквартирного дома		Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, и площадь функционального назначения, кв. м	Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома	Основание исключения из Региональной программы согласно п. 2 Порядка	Реквизиты НПА об исключении из Региональной программы	Планируемые мероприятия	Срок проведения	Источники финансирования мероприятий
		наименование населенного пункта, улицы	номер дома							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11