



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД БУЙ  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 14 октября 2024 года № 598

О создании комиссии по установлению  
необходимости проведения капитального  
ремонта общего имущества в многоквартирных  
домах на территории городского округа  
город Буй Костромской области  
( в ред. постановления от 12.11.2025 № 702)

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области», постановлением администрации Костромской области от 22 декабря 2014 года № 535-а «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области»

ПОСТАНОВЛЯЮ

1. Создать комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Буй Костромской области.

2. Утвердить:

1) состав комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Буй Костромской области (приложение № 1);

2) положение о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Буй Костромской области (приложение № 2).

3. Признать утратившими силу:

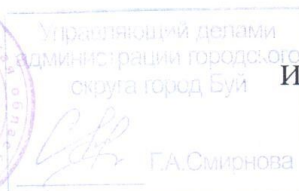
1) постановление администрации городского округа город Буй от 07 апреля 2015 года № 307 «О создании комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Буй Костромской области»;

2) постановление администрации городского округа город Буй от 31 августа 2016 года № 707 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Буй от 07.04. 2015 № 307».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации городского округа город Буй Костромской области А.В. Смирнова.

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

Глава городского округа город Буй  
Костромской области



И.А. Ральников

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
городского округа город Буй  
Костромской области  
от 14 октября 2024 года  
№ 598

( в ред. постановления от 12.11.2025 № 702)

СОСТАВ

комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта  
общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа  
город Буй Костромской области

1	Ральников Игорь Александрович	глава администрации городского округа город Буй Костромской области, председатель комиссии
2	Смирнов Алексей Владимирович	первый заместитель главы администрации городского округа город Буй Костромской области, заместитель председателя комиссии
3	Киселева Анастасия Александровна	главный специалист отдела городского хозяйства администрации городского округа город Буй Костромской области, (муниципальный инспектор), секретарь комиссии
4	Васильева Юлия Александровна	начальник отдела городского хозяйства администрации городского округа город Буй Костромской области (муниципальный инспектор)
5	Галунова Анжелика Леонидовна	председатель комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа город Буй
6	Кутузова Ольга Валентиновна	Заведующий жилищным сектором администрации городского округа город Буй Костромской области
7	Московкина Ирина Алексеевна	начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Буй Костромской области
8		представители организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание

		услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (по согласованию)
9		представитель регионального оператора НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» (по согласованию)

Приложение №2  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
городского округа город Буй  
Костромской области  
от 14 октября 2024 года  
№ 598

ПОЛОЖЕНИЕ

о комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории городского округа город Буй Костромской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее – Положение) определяет порядок деятельности комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа город Буй Костромской области (далее - Комиссия).

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на многоквартирные дома (далее - МКД), расположенные на территории городского округа город Буй Костромской области, которые в соответствии с жилищным законодательством включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области на 2014 – 2043 годы (далее – региональная программа).

1.3. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным в целях определения необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории городского округа город Буй Костромской области, а также представления сведений о необходимости актуализации региональной программы и формирования краткосрочных планов ее реализации.

1.4. Комиссия создана в соответствии с Постановлением администрации Костромской области от 22 декабря 2014 года № 535-а «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области».

1.5. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) Законом Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области» (далее – Закон Костромской области).

2. Цели и задачи Комиссии

2.1. Целями создания Комиссии является установление необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также представление сведений о необходимости актуализации региональной программы и формирования краткосрочных планов ее реализации.

2.2. Задачи Комиссии:

1) рассмотрение документов, представленных лицами, указанными в пункте 16 настоящего Положения;

2) принятие мотивированного решения о необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

### 3. Состав и полномочия Комиссии

3.1. В состав Комиссии включаются представители органа местного самоуправления, органа муниципального жилищного контроля, регионального оператора, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

К работе Комиссий привлекаются лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Комиссия состоит из председателя, заместителя председателя, секретаря и членов комиссии.

3.3. Председатель Комиссии руководит ее деятельностью и несет ответственность за выполнение возложенных на Комиссию задач.

Председатель Комиссии назначается из числа представителей администрации городского округа город Буй Костромской области.

Председатель Комиссии:

- 1) руководит деятельностью Комиссии;
- 2) ведет заседания Комиссии;
- 3) подписывает от имени Комиссии необходимые документы;
- 4) обеспечивает контроль исполнения принятых Комиссией решений;
- 5) подписывает протоколы Комиссии.

3.3. Заместитель председателя Комиссии осуществляет полномочия председателя Комиссии в его отсутствие.

3.4. Секретарь Комиссии:

- 1) готовит проекты повесток заседания Комиссии;
- 2) обеспечивает ведение протоколов заседаний Комиссии;
- 3) извещает членов Комиссии и приглашенных на ее заседания лиц о дате, времени, месте проведения и повестке заседания Комиссии;
- 4) подписывает протоколы Комиссии.

3.5. Члены Комиссии:

- 1) присутствуют на заседаниях Комиссии, участвуют в обсуждении рассматриваемых вопросов и выработке по ним решений;
- 2) при невозможности присутствия на заседании Комиссии заблаговременно

извещают об этом секретаря Комиссии;

3) подписывают акты о техническом состоянии общего имущества МКД;

4) в случае необходимости направляют секретарю Комиссии свое мнение по вопросам повестки дня в письменном виде;

5) подписывают протоколы Комиссии.

Члены комиссии участвуют в заседаниях без права замены.

#### 4. Порядок работы комиссии

4.1. С инициативой рассмотрения Комиссией вопроса об установлении необходимости (отсутствии необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в МКД могут выступать:

1) начальник отдела городского хозяйства администрации городского округа город Буй Костромской области;

2) НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области»;

3) организации, осуществляющие управление МКД или оказывающие услуги (выполняющие работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

4) собственники помещений в МКД, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Основанием для рассмотрения Комиссией вопроса о наличии (отсутствии) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД является поступление в администрацию городского округа город Буй Костромской области письменного обращения. Поступившее обращение передается председателю (в случае его отсутствия - секретарю Комиссии) не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления.

4.3. Комиссия в течение 30 дней со дня получения обращения, о необходимости проведения обследования, рассматривает его на предмет наличия (отсутствия) оснований для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и принимает одно из решений, указанных в 5.1. настоящего Порядка.

4.4. Комиссия вправе запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов информацию и документы необходимые для целей установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

4.5. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, Комиссия проводит обследование технического состояния конструктивных элементов дома, которое оформляется актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, содержащем выводы комиссии о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, с приложением фотоматериалов, путем:

1) анализа заявления, документов и материалов, собранных в ходе проведения процедур, связанных с установлением необходимости проведения

капитального ремонта;

2) анализа фактического срока эксплуатации и срока эффективной эксплуатации конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома до их капитального ремонта (замены) от года постройки многоквартирного дома;

3) анализа сведений о проведенных работах по капитальному ремонту (замене) конструктивного элемента и (или) инженерной системы многоквартирного дома;

4) анализа заключений специализированных экспертных организаций, заключений межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда городского округа город Буй Костромской области, заключений проектно-изыскательских организаций по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, актов обследования многоквартирного дома (при их наличии);

5) осмотра конструктивного элемента и (или) инженерной системы многоквартирного дома.

4.6. Заседание Комиссии ведет председатель Комиссии (в его отсутствие – заместитель председателя Комиссии).

4.7. Заседание Комиссии считается правомочным, если в нем принимает участие не менее двух третей от состава Комиссии. Решение Комиссии принимается открытым голосованием простым большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии.

4.8. Решение Комиссии оформляется протоколом, который должен содержать следующие сведения:

- дату и место составления;
- состав Комиссии; сведения о присутствующих лицах;
- адрес многоквартирного дома, в отношении отдельных конструктивных элементов и (или) инженерных систем которого проводились - процедуры, связанные с установлением необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта;

- наименование конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома, необходимость (отсутствие необходимости) проведения капитального ремонта которых подлежала установлению;

- перечень документов, на основании которых принято решение;

- принятое решение;

- подписи председателя, секретаря и членов Комиссии, принимавших участие в заседании Комиссии.

4.9. В случае несогласия с принятым на заседании Комиссии решением член Комиссии может письменно изложить свое мнение. Данное мнение, оформленное в письменном виде, прилагается к протоколу заседания Комиссии.

4.10. Протокол заседания Комиссии составляется в двух экземплярах. Один экземпляр протокола заседания Комиссии с приложением материалов, использованных Комиссией при принятии решений, хранится в отделе городского хозяйства администрации городского округа город Буй Костромской области, второй - в двухдневный срок со дня принятия направляется в департамент

строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области и копия в НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области».

4.11. Протокол заседания Комиссии не позднее дня, следующего за днем подписания размещается на официальном портале городского округа город Волгореченск Костромской области <https://buy.kostroma.gov.ru/> в подразделе «ЖКХ Капитальный ремонт» раздела «Хозяйственная деятельность».

4.12.. В случае если с инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выступал собственник помещения в многоквартирном доме, уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в таком доме, то заявителю не позднее дня, следующего за днем подписания протокола заседания Комиссии, направляется его копия по почте.

4.13. Протокол заседания Комиссии является основанием для внесения изменения в муниципальный краткосрочный план реализации региональной программы, а также для подготовки актуализации региональной программы уполномоченным исполнительным органом Костромской области в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса.

4.14. Решение Комиссии, оформленное протоколом, может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

## 5. Результат работы комиссии

5.1. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о признании многоквартирного дома требующим проведения какого-либо вида работ по капитальному ремонту и (или) необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой.

Данное решение принимается в одном из следующих случаев:

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

если исходя из акта о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома имеется опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту, определенный в региональной программе, и предельные сроки его проведения и (или) на необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем (при наличии);

2) о признании многоквартирного дома не требующим капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Данное решение принимается при отсутствии оснований, указанных в абзацах третьем и четвертом подпункта 1 настоящего пункта;

3) об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 21 Закона Костромской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

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

наличие подтвержденных сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;

наличие акта комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме;

4) о необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе, капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту при предоставлении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 21 Закона Костромской области.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

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

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

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе капитального ремонта;

5) о признании нецелесообразным проведение капитального ремонта.

Данное решение принимается исходя из следующих факторов:

степень износа основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия) общего имущества многоквартирного дома в соответствии с актом о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома составляет более 70 процентов;

совокупная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в расчете на 1 кв. м помещения в таком доме, рассчитанной в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ,

превышает предельную стоимость работ по капитальному ремонту.

Данное решение должно содержать:

наименование конструктивных элементов (крыша, фундамент, стены, перекрытия и т.д.), износ которых составляет более 70 процентов;

расчет стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту указанных конструктивных элементов, выполненный в текущих ценах на основе укрупненных показателей стоимости таких работ.

В случае выявления признаков аварийности многоквартирного дома и нецелесообразности его капитального ремонта Комиссия рекомендует собственникам и (или) нанимателям помещений в таком доме обратиться в межведомственную комиссию по оценке жилых помещений жилищного фонда городского округа город Буй Костромской области.

5.2. Техническое состояние общего имущества в МКД должно оцениваться 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 года № 446, и ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р), утвержденными Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 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».