

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «_____» _____ 2024 г.
г. Калининград

№ _____

Об утверждении Порядка организации
содержания и капитального ремонта (ремонта)
муниципальных помещений, общего
имущества в коммунальных квартирах,
жилых помещений, находящихся
в долевой собственности, общего
имущества в многоквартирном доме

В целях обеспечения надлежащего исполнения городским округом «Город Калининград» обязанностей и полномочий собственника муниципальных жилых помещений, установленных статьями 210, 249, 259.1-259.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 158, 169, 170, 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 3, 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», администрация городского округа «Город Калининград» **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок организации содержания и капитального ремонта (ремонта) муниципальных помещений, общего имущества в коммунальных квартирах, жилых помещений, находящихся в долевой собственности, общего имущества в многоквартирном доме (приложение).

2. Признать утратившим силу постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 05.09.2013 № 1336 «Об утверждении Порядка внесения части платы за капитальный ремонт общего имущества жилых помещений (жилого дома, квартиры, комнат в коммунальной квартире), находящихся в собственности (долевой собственности) муниципального образования «Город Калининград».

3. Признать утратившим силу постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 28.12.2022 № 1254 «Об утверждении порядка организации содержания и ремонта муниципальных помещений»;

4. Управлению делопроизводства администрации городского округа

«Город Калининград» (Липовецкая Ю.И.) обеспечить официальное опубликование постановления в газете «Гражданин», размещение на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет, направить копию постановления в Правительство Калининградской области для внесения в регистр муниципальных нормативных правовых актов Калининградской области.

Глава администрации

Е.И. Дятлова

ПОРЯДОК

организации содержания и капитального ремонта (ремонта) муниципальных помещений, общего имущества в коммунальных квартирах, жилых помещений, находящихся в долевой собственности, общего имущества в многоквартирном доме

1. Общие положения

1. Порядок организации содержания и капитального ремонта (ремонта) муниципальных помещений, общего имущества в коммунальных квартирах, жилых помещений, находящихся в долевой собственности, общего имущества в многоквартирном доме (далее – Порядок) распространяется на муниципальные жилые и нежилые помещения, составляющие казну городского округа «Город Калининград», в том числе на общее имущество собственников комнат в коммунальных квартирах, общее имущество жилого помещения, находящегося в долевой собственности и используемого для удовлетворения общих потребностей долевых собственников, в части их содержания и проведения капитального ремонта, а также на общее имущество многоквартирного дома, находящегося в непосредственном управлении собственниками помещений в доме, в котором расположено муниципальное помещение, в части организации и (или) участия в проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2. Полномочия собственника в отношении муниципальных помещений (жилых, нежилых), составляющих казну городского округа «Город Калининград», в части их содержания и проведения капитального ремонта осуществляются в порядке, определенном федеральным законодательством и нормативными правовыми актами городского округа «Город Калининград».

2. Содержание муниципального жилищного фонда городского округа «Город Калининград»

3. В рамках реализации полномочия по содержанию муниципального жилищного фонда администрацией городского округа «Город Калининград» проводятся мероприятия, связанные с содержанием, капитальным ремонтом (ремонт) муниципальных жилых помещений, а также капитальным ремонтом общего имущества собственников комнат в коммунальной квартире, общего имущества жилого помещения, находящегося в долевой собственности, и используемого для удовлетворения общих потребностей долевых собственников помещения, общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений и не включенном в региональную программу капитального ремонта, утвержденную Законом

Калининградской области от 26.12.2013 № 293, в котором расположено муниципальное помещение.

4. Содержание муниципальных жилых помещений включает:

1) внесение платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за услуги (работы), выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в части содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) внесение платы за коммунальные услуги;

3) осуществление на основании акта осмотра помещения мероприятий по обеспечению сохранности жилого помещения, соблюдению санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, соблюдению законных прав и интересов жильцов многоквартирного дома.

Внесение платы за содержание жилых помещений осуществляется до момента заселения муниципальных жилых помещений в установленном порядке.

5. В рамках капитального ремонта (ремонта) муниципальных жилых помещений осуществляется:

1) капитальный ремонт муниципальных жилых помещений;

2) организация и (или) участие в проведении капитального ремонта общего имущества собственников комнат в коммунальных квартирах, общего имущества жилых помещений, находящегося в долевой собственности и используемого для удовлетворения общих потребностей долевых собственников помещения.

6. В рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется:

1) внесение взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) внесение части платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, выполняемого на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3) организация и (или) участия в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме и не включенном в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Законом Калининградской области от 26.12.2013 № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области», доли, комнаты (квартиры) в которых составляют казну городского округа «Город Калининград», в котором расположено муниципальное помещение.

3. Владение, пользование нежилыми помещениями, находящимися
в муниципальной собственности городского округа
«Город Калининград»

7. В рамках реализации полномочия по владению, пользованию имуществом, находящимся в муниципальной собственности, администрацией городского округа «Город Калининград» проводятся мероприятия по содержанию и капитальному ремонту (ремонту) муниципальных нежилых помещений, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, здании и сооружении, в которых расположены муниципальные нежилые помещения.

8. Содержание муниципальных нежилых помещений включает:

1) внесение платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, зданием и сооружением, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, здании и сооружении, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, здании и сооружении, за услуги (работы), выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, здания и сооружения, в части содержания общего имущества в многоквартирном доме, здании и сооружении;

2) внесение платы за коммунальные услуги;

3) осуществление на основании акта осмотра помещения мероприятий по обеспечению сохранности нежилого помещения, здания и сооружения, соблюдению санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, законных прав и интересов жильцов многоквартирного дома, собственников здания и сооружения.

9. В рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется:

1) внесение взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2) внесение части платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, выполняемого на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома либо во исполнение законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов администрации городского округа «Город Калининград».

9.1. В рамках капитального ремонта (ремонта) муниципальных нежилых помещений осуществляется капитальный ремонт (ремонт) нежилых помещений, предоставляемых в целях реализации полномочий городского округа «Город Калининград» по решению вопросов местного значения сотрудникам, замещающим должности участковых уполномоченных полиции для работы на обслуживаемых административных участках городского округа «Город Калининград».

4. Организация работ по содержанию и капитальному ремонту
муниципальных помещений

10. Муниципальное казенное учреждение «Калининградский расчетно-сервисный центр» городского округа «Город Калининград» (далее - МКУ «КРСЦ») в отношении муниципальных помещений осуществляет мероприятия, указанные в пунктах 4-6, подпунктах 1, 2 пункта 8, пункте 9 Порядка, в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Жилищного кодекса Российской Федерации.

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее - Комитет) в отношении муниципальных нежилых помещений осуществляет мероприятия, предусмотренные подпунктом 3 пункта 8, пунктом 9.1 Порядка, посредством осуществления закупок товаров, работ, услуг в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

11. Плата за коммунальные услуги, содержание муниципальных помещений, находящихся в пользовании третьих лиц, осуществляется пользователем такого помещения (нанимателем, арендатором, ссудополучателем) на основании законодательства Российской Федерации.

11.1. В целях выявления необходимости осуществления мероприятий по обеспечению сохранности муниципального помещения, соблюдению санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, правил пожарной безопасности, а также по соблюдению законных прав и интересов жильцов многоквартирного дома, в котором расположено муниципальное помещение, МКУ «КРСЦ» по поручению Комитета проводит осмотр муниципального помещения, по результатам которого составляет и направляет для утверждения Комитетом акт осмотра муниципального помещения (далее - акт осмотра) по форме согласно приложению № 1 к Порядку, фотофиксацией выявленных недостатков.

Акт осмотра муниципального жилого помещения должен содержать рекомендательный вывод о проведении дальнейших мероприятий в отношении такого помещения с указанием о видах, объемах и стоимости работ (при наличии оснований для проведения работ).

11.2. Комитет со дня утверждения акта осмотра:

1) в отношении муниципального нежилого помещения - в течение 10 рабочих дней планирует выполнение указанных в акте осмотра работ;

2) в отношении муниципального жилого помещения - в течение 3 рабочих дней направляет акт осмотра в МКУ «КРСЦ».

11.3. МКУ «КРСЦ» в течение 10 рабочих дней со дня поступления акта осмотра, утвержденного Комитетом, планирует выполнение указанных в нем работ и уведомляет Комитет о сроках их завершения, а также в случае выявления необходимости проведения дополнительных ремонтных работ - о проведении таких работ.

Ежеквартально в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, МКУ «КРСЦ» представляет в Комитет отчет о выполнении работ по содержанию муниципальных жилых помещений.

4.1. Организация и (или) участие в проведении капитального ремонта общего имущества собственников комнат в коммунальных квартирах, общего имущества жилых помещений, находящегося в долевой собственности и используемого для удовлетворения общих потребностей долевых собственников помещения, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений

12. Организация капитального ремонта общего имущества собственников комнат в коммунальных квартирах, общего имущества жилых помещений, находящегося в долевой собственности и используемого для удовлетворения общих потребностей долевых собственников помещения, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений (далее – объекты) предусматривает:

- формирование перечня объектов;
- разработку технической документации на капитальный ремонт, организацию закупок работ по капитальному ремонту объектов и их финансовое обеспечение;
- инициирование проведения общего собрания собственников жилого помещения (комнаты, квартиры)/жилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений.

13. Основанием для инициирования Комитетом мероприятий по организации проведения капитального ремонта объектов является:

- 1) поступление предписания (требования) прокуратуры, Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области;
- 2) поступление информации о необходимости проведения работ по капитальному ремонту объектов в целях предотвращения возникновения аварийной ситуации либо ликвидации ее последствий;
- 3) письменное заявление нанимателя муниципального жилого помещения (комнаты, квартиры);
- 4) письменное заявление собственника жилого помещения (комнаты, квартиры), находящегося в общей долевой собственности;
- 5) поступление акта осмотра в соответствии с пунктом 11.1 настоящего Порядка.

14. В целях выявления необходимости осуществления мероприятий по капитальному ремонту объектов, указанных в подпунктах 2-4 пункта 13 Порядка, МКУ «КРСЦ» по поручению Комитета организует осмотр объектов в соответствии с пунктом 11.1 Порядка.

Формирование перечня жилых помещений, подлежащих капитальному ремонту осуществляется в порядке, предусмотренном постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 21.03.2016 № 318

«Об утверждении Порядка формирования перечня объектов муниципального жилищного фонда городского округа «Город Калининград» в целях обеспечения их соответствия требованиям энергоэффективности, безопасности и санитарным нормам».

Формирование перечня многоквартирных домов, общее имущество которых подлежит капитальному ремонту, осуществляется путем включения объекта в план реализации муниципальной программы «Обеспечение эффективного использования муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» на соответствующий финансовый год.

15. Комитет после поступления акта осмотра в течении 5 (пяти) рабочих дней инициирует проведение общего собрания собственников жилого помещения (комнаты, квартиры)/жилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений.

16. Для принятия решения о проведении капитального ремонта на общее собрание выносятся следующие вопросы:

- согласие собственников помещений (комнат, квартир) на проведение капитального ремонта мест общего пользования жилого помещения/общего имущества многоквартирного дома, находящемся в непосредственном управлении собственниками помещений;
- об утверждении вида, перечня и объема работ и (или) услуг по капитальному ремонту;
- об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- об определении лиц, уполномоченных на выполнение работ по капитальному ремонту;
- о согласовании сметной документации МКУ «КРСЦ» в случае определения иной организации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- о порядке и сроках оплаты работ по капитальному ремонту в том числе определении счета, на котором будут аккумулироваться денежные средства для расчета за выполненные и принятые работы;
- об определении лиц, уполномоченных участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, механизм взаимодействия при приемке выполненных работ со стороны собственников жилых помещений и Комитета;
- о сроках выполнения работ.

Принятые решения на общем собрании оформляются протоколом общего собрания собственников жилого помещения (жилых помещений в многоквартирном доме) в течении 5 рабочих дней с даты проведения собрания.

17. Собственники жилого помещения (жилых помещений в многоквартирном доме) при определении МКУ «КРСЦ» в качестве лица, уполномоченного на выполнение работ по капитальному ремонту, при согласовании вопросов, предусмотренных пунктом 16 Порядка, направляют денежные средства на выполнение работ по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве собственности на имущество в установленный срок на счет, определенный протоколом общего собрания.

18. При выборе стороннего лица, уполномоченного на организацию работ по капитальному ремонту, МКУ «КРСЦ» осуществляет оплату выполненных работ в соответствии с пунктом 16 Порядка пропорционально доле муниципальной собственности в жилом помещении, общем имуществе коммунальной квартиры, многоквартирного дома.

Оплата за выполненные работы производится в течение 10 рабочих дней на счет, указанный в протоколе общего собрания, на основании заявки собственников жилого помещения, по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку, с одновременным предоставлением следующих документов:

- протокола общего собрания;
- договора с подрядной организацией на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества собственников жилого помещения (жилого дома, квартиры, коммунальной квартиры);
- сметной документации на производство ремонтных работ, составленной в соответствии с требованиями, установленными законодательством и нормативно-техническими актами, согласованной с МКУ «КРСЦ»;
- акта выполненных работ, оформленного по форме КС-2 и подписанного без замечаний уполномоченными лицами от имени собственников жилого помещения (квартиры, коммунальной квартиры).
- расчета размера платы за капитальный ремонт общего имущества собственников жилого помещения (квартиры), подлежащей внесению за счет средств городского бюджета соразмерно доле, принадлежащей муниципальному образованию «Город Калининград» в праве общей долевой собственности на данное жилое помещение (жилой дом, квартиру) (по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку).

19. МКУ «КРСЦ» при выборе учреждения в качестве лица, уполномоченного на выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с пунктом 17 Порядка при поступлении средств софинансирования от собственников жилых помещений организует исполнение согласованного объема работ в соответствии с принятыми решениями общего собрания в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

20. В случае отказа собственников помещений от выполнения работ, не достижения согласия по вопросам, вынесенным на общее собрание собственников помещений, МКУ «КРСЦ» выполняет работы по капитальному ремонту в порядке, установленном судебным актом в соответствии со ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Финансирование мероприятий по содержанию и ремонту муниципальных помещений и возмещение затрат городского округа, связанных с использованием нежилыми помещениями

21. Источником финансирования полномочий собственника в отношении муниципальных помещений (жилых, нежилых) являются средства бюджета

городского округа «Город Калининград» в пределах ассигнований, предусмотренных решением городского Совета депутатов Калининграда о бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период.

22. Возмещение пользователем (арендатором, ссудополучателем) муниципального нежилого помещения затрат, понесенных городским округом, указанных в подпункте 1 пункта 8, подпункте 2 пункта 9 Порядка, осуществляется на основании законодательства Российской Федерации.

23. В случае отказа пользователя (арендатора, ссудополучателя) муниципального нежилого помещения от возмещения затрат, понесенных городским округом, указанных в пункте 22 Порядка, возмещение осуществляется в судебном порядке.

Приложение № 1
к Порядку

УТВЕРЖДАЮ

(указывается руководитель
управления Комитета)

« ____ » _____ 20 ____ г.

АКТ
осмотра муниципального помещения

« ____ » _____ 20 ____ г.

г. Калининград

Настоящий акт осмотра муниципального помещения (жилого, нежилого),
расположенного по адресу: _____

составлен

(указываются фамилия, имя, отчество и должность специалиста)

В ходе осмотра помещения установлено:

(указываются технические характеристики помещения, степень его благоустройства,
текущее санитарное и техническое состояние, выявленные недостатки)

В целях устранения выявленных недостатков необходимо выполнить:

(указывается перечень ремонтных работ)

Подписи

Приложение № 2
к Порядку

Заместителю главы Администрации
Городского округа «Город Калининград» -
председателю комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов

(Ф.И.О.)

от _____

(ФИО собственника/собственников
жилого помещения)

проживающего (-их) по адресу:

Тел.: _____

Заявка

на перечисление средств из бюджета городского округа «Город Калининград» в
целях возмещения затрат по капитальному ремонту

многоквартирного дома, расположенного по адресу

Прошу перечислить из бюджета городского округа «Город Калининград», в
соответствии с протоколом общего собрания от _____ в размере
_____ (сумма цифрами)
(_____) (сумма прописью) руб. _____ коп. на
возмещение затрат по капитальному ремонту _____

многоквартирного дома по адресу:

К настоящей Заявке прилагаются следующие документы:

- 1.
- 2.
- 3

(подпись)

(Ф.И.О.)

Расчет
суммы, подлежащей перечислению в качестве платы за выполнение работ
по капитальному ремонту

многоквартирного дома, расположенного по адресу

Виды работ	Общая стоимость работ в соответствии со сметой расходов	Сумма фактически понесенных затрат на ремонт	Сумма собственных средств заинтересованных лиц	Сумма, подлежащая перечислению (гр. 3 - гр. 4)
1	2	3	4	5
Итого:				
Фактически перечислено Подлежит перечислению Руководитель _____ расшифровка подписи Исполнитель _____ расшифровка подписи Расчет проверил / _____ /				