

Товарищество собственников жилья

«Вятская 9»

ИНН 5261069454 КПП 526101001

р/с 40703810642050001840

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Волго-Вятский Банк Сбербанка РФ

г.Н.Новгород

г.Н.Новгород, ул.Вятская, д.9

[89200082346@yandex.ru](mailto:89200082346@yandex.ru)

т.8-920-008-2346

\_172\_ от «05 \_\_» 02 \_\_2016г.

«О порядке проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома и актуализации программы регионального оператора Нижегородской области по капитальному ремонту многоквартирных домов»

Заместителю Губернатора  
Нижегородской области

БАЙЕРУ А.А.

Главе Администрации г.Н.Новгород

БЕЛОВУ С.В.

И.о. главы администрации Приокского  
района г.Н.Новгорода

СИВОХИНУ Д.Г.

### ЗАЯВЛЕНИЕ

На основании решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул. Вятская, д.9 в целях управления данным домом, 10.11.2009 года зарегистрировано Товарищество собственников жилья «Вятская,9».

ТСЖ «Вятская,9» является некоммерческой организацией, осуществляющей управление и обслуживание многоквартирного дома №9 по ул. Вятская г. Н.Новгород.

Ранее между ТСЖ «Вятская,9» и организацией-застройщиком ООО «Фирма «Строитель-П» велись судебные разбирательства об обязанности последнего устранить недостатки строительства многоквартирного дома №9 по ул. Вятская г. Н.Новгорода.

В рамках процесса фирмой ОАО «Фундаментпроект» были проведены работы по дополнительным инженерно-геологическим изысканиям для разработки рабочей документации на усилении фундамента многоквартирного дома №9 по ул. Вятская в целях реализации решения комиссии по чрезвычайным ситуациям г.Н.Новгорода от 27.01.2015 г.

По результатам проведенной работы установлено, что причиной деформации несущих конструкций МКД №9 по ул. Вятская является ошибка в выборе длины сваи, допущенной при проектировании здания МКД №9, что в последующем повлекло за собой дополнительные разрушения, которые носят **реальный характер угрозы безопасности жизни и здоровья жильцов данного дома.**

В период с 20.12.2014 г. по настоящее время специалистами ООО «Нижегородстройдиагностика» ведется постоянный мониторинг раскрытия трещин в несущих конструкциях жилого дома, отмечается непрекращающаяся положительная динамика раскрытия трещин и появление новых. На сегодня многоквартирный дом №9, расположенный по адресу: г.Н.Новгород, ул.Вятская находится **в аварийном состоянии и срочно** нуждается в проведении работ по капитальному ремонту.

ТСЖ «Вятская,9» не в состоянии обеспечить проведение данных ремонтных работ. В этой связи во исполнение решения, принятого на совещании по вопросу неудовлетворительного технического состояния многоквартирного дома №9 по ул.Вятская г.Н.Новгорода №П-9 от 27.01.2016г., собственниками жилых помещений инициировано проведение общего собрания с

повесткой дня о смене порядка формирования фонда по капитальному ремонту и переходу к региональному оператору.

Несмотря на то, что собрание назначено на 15.02.2016г., считаем, что принятие решения о переходе к региональному оператору (протокол № П-9 совещания от 27.01.2016 года) **является преждевременным и не будет являться достаточным** для реализации мероприятий по капитальному ремонту по следующим основаниям:

В соответствии со ст.189 ЖК РФ должен быть протокол общего собрания собственников. Решение должно быть принято за 3 месяца до года, в котором планируются работы с указанием всех вопросов, которые указаны в ст. 189 ЖК РФ.

Так в соответствии с п.3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, ТСЖ представляет собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

На основании п. 4 ст 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от ТСЖ обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение..

В повестку дня необходимо включить следующие вопросы ( п. 5 ст 189 ЖК РФ)

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В соответствии с региональной программой капитального ремонта Нижегородской области в отношении дома № 9 по улице Вятская может быть проведены следующие виды работ: Региональная программа капитального ремонта (<http://www.fkrnnov.ru/?id=1094>)

Вид ремонта	Период	Значение
Ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой на вентилируемую	2034-2043*	ремонт

В соответствии со статьей 16 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года №159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (далее по тексту Закон № 159) **определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах** (в разрезе каждого вида работ по капитальному ремонту) для **целей формирования и актуализации государственной программы** Нижегородской области по капитальному ремонту осуществляется исходя из **следующих критериев:**

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) своевременность и полнота внесения взносов на капитальный ремонт;
- 4) многоквартирные дома, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, и многоквартирные дома, в которых сформирован (избран) совет многоквартирного дома;
- 5) доля помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными приборами учета горячей и холодной воды, электроэнергии, в общем количестве помещений в многоквартирном доме.

Как указано на официальном сайте Фонда капитального ремонта Нижегородской области для корректировки очередности капитального ремонта дома и/или виды работ можно обратиться в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом,

или в орган местного самоуправления муниципального района или городского округа Нижегородской области с информацией, которая позволит скорректировать указанную очередность. (<http://www.fkrnnov.ru/?id=1094>)

Однако в настоящее время порядок актуализации программы капитального ремонта на законодательном уровне не определен, в связи с чем, у собственников жилья дома № 9 по улице Вятская отсутствует объективная возможность для принятия необходимых решений, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе по вопросам об изменении перечня работ, сроков их проведения и источников финансирования.

В соответствии со ст. 4 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года №159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области" к полномочиям Правительства Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

- 2) разработка, утверждение и реализация государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 4) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 7) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Нижегородской области об областном бюджете на соответствующий год и на плановый период;
- 11) установление порядка направления региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В соответствии с п. 4 ст. 10 Закона № 159 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора п. 5 ст. 10 Закона № 159).

Как указано в ст. 11 Закона № 159 средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных статьей 20 настоящего Закона.

Исходя из норм ст. 20 Закона № 159 перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, включает

- в себя:
- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
  - 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;



- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
  - 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
  - 5) утепление и (или) ремонт фасада;
  - 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
  - 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
  - 8) разработку проектной документации для капитального ремонта и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.
- Стоимость услуг и (или) работ, указанных в настоящем пункте, не может превышать 7 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 9) разработку сметной документации на выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту;
  - 10) осуществление строительного контроля;
  - 11) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома после завершения проведения капитального ремонта общего имущества по всем видам работ, предусмотренных пунктами 1-7 части 1 настоящей статьи.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, помимо предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

Таким образом, для того, чтобы провести работы, связанные с проведением работ по укреплению фундамента, капитальному ремонту несущих конструкций, указанных в проекте ООО «Фундаментпроект» со сметной стоимостью более 42 000000 рублей необходимо решение собственников об установлении размера взноса на капитальный ремонт, превышающий минимальный. С учетом суммы, необходимой для восстановления состояния жилого дома, **собственники не в состоянии обеспечить сбор указанных денежных средств самостоятельно.**

Как указано в статье 12 Закона № 159 финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств областного бюджета, средств местных бюджетов в порядке и на условиях, которые установлены соответственно федеральными законами, законами Нижегородской области, муниципальными правовыми актами.

В связи с тем, что состояние дома требует **незамедлительного** проведения капитального ремонта, а проведение необходимых мероприятий по внесению изменений в региональную программу капитального ремонта в отношении дома № 9 по улице Вятская для возможности принятия необходимого решения собственниками о переходе к региональному оператору и определения всех необходимых вопросов в соответствии с требованиями статьи 189 ЖК РФ **требует значительного количества времени**, просим Вас рассмотреть **иные возможности** оказания финансовой поддержки собственникам для проведения капитального ремонта МКД №9 по ул. Вятская г.Н.Новгорода.

Председатель правления



Н.Е.Гарина