



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 576-02-60 Факс (812) 576-08-18

E-mail: gk@gov.spb.ru

<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129

ИНН/КПП 7840013199/784001001

Жилищный комитет

№ 01-27-141/24-0-1

от 19.06.2024



Председателю правления
товарищества собственников жилья
«Шуваловский-51, корпус 3»

Шуравину В.Н.

Шуваловский пр., д. 51, корп. 3, лит. А
Санкт-Петербург, 197373

Администрация
Приморского района
Санкт-Петербурга

Уважаемый Владимир Николаевич!

Рассмотрев Ваше от 28.05.2024 № 07 по вопросу утепления фасада многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Шуваловский пр., д. 51, корп. 3, лит. А (далее – МКД), Жилищный комитет сообщает следующее.

МКД 2001 года постройки, находится в управлении ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» (далее – ТСЖ). Собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ.

В соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84, (далее – региональная программа) проведение работ по капитальному ремонту фасада МКД запланировано в 2024-2026 годах.

Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

В случае недостаточности средств на специальном счете для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества, в соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме возможно принять решение о переносе установленного региональной программой срока капитального ремонта на более поздний период, или определении дополнительного источника финансирования работ по капитальному ремонту, или принятии решения о повышении взноса на капитальный ремонт.

Частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства,

находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных Законом Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее - Закон № 690-120).

В соответствии со статей 5 Закона № 690-120 работы по утеплению фасадов многоквартирных домов возможно выполнять при проведении капитального ремонта фасадов многоквартирных домов в Санкт-Петербурге.

Согласно Приложению № 5 к Правилам благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, (далее – Правила благоустройства) капитальный ремонт фасадов представляет собой комплекс работ по окраске, замене и восстановлению архитектурных деталей, элементов декора фасадов и поверхности конструктивных элементов, технического оборудования фасадов (водосточных труб).

Капитальный ремонт фасадов проводится одновременно в отношении всех фасадов здания, сооружения.

В соответствии с Правилами благоустройства капитальный ремонт фасадов многоквартирных домов, не относящихся к объектам культурного наследия, осуществляется на основании согласованного проекта благоустройства, разработанного в соответствии с заданием, выданным Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА), или утвержденным паспортом фасада, и подлежит приемке комиссией, в состав которой входит представитель КГА.

Для проведения работ по утеплению фасадов МКД необходимо предварительно получить разрешение КГА на изменение архитектурного облика фасадов в отношении отделки (облицовки).

В соответствии с частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах разработка проектной документации в обязательном порядке не требуется. В обязательном порядке осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт на основании акта, утвержденного заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов.

Сметная стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора капитального ремонта либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов (согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации). Иного способа определения стоимости указанных работ законодательством не предусмотрено.

Таким образом, заказчик работ по капитальному ремонту может своими силами подготовить смету, акт с перечнем дефектов и иную документацию, содержащую комплекс сведений, необходимых подрядчику для анализа объема и стоимости выполнения работ, изготовление проектной документации специализированной организацией не требуется.

В соответствии с пунктом 3.13.6 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга» администрации районов Санкт-Петербурга реализуют полномочия по контролю за целевым расходованием лицами, на имя которых открыт специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

и открытый в кредитной организации денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств.

После выполнения соответствующих видов работ ТСЖ необходимо представить в администрацию Приморского района Санкт-Петербурга документы (соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД и акты, подтверждающие проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД) для последующего направления в Жилищный комитет с целью актуализации сведений в региональной программе и технико-экономическом паспорте МКД.

**Начальник Управления
капитального ремонта
Жилищного комитета**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Д.В. Кузнецов', written over a horizontal line.

Д.В.Кузнецов