

еонд кАПИТАЛЬНОГО PEMOHTA МНОГОКВАРТИРНЫХ

ДОМОВ ВОРОНЕЖСКОЇЇ ОБЛАСТИ

Россия, Воронежская область, 394036, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 18 Телефон: •7 (473) 280-12-45. Электронная почта: [fond@fkr36.ru](mailto:fond@fkr36.ru)

ИНН/КПП 3664999635/366601001 ОГРН 1133600001864

3560419 Главному редактору газеты «МОЁ!»



и портала «МОЁ! Online»

(ИД «Свободная пpecca», Воронеж)

# О предоставлении информации

И.В. Булгаковой

ул. Лидии Рябцевой, д. 54 Воронежская область,

г. Воронеж,

# 394049

Уважаемая Ирина Викторовна !

На Ваш запрос вх. №3560419 от 25.12.2023 сообщаю следующее.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы, утвержденной постановлением правительства Воронежской области №183 от 06.03.2014 капитальный ремонт фасада дома N-•18 по ул. Пушкинской был предусмотрен в трехлетний период 2023-2025 годов.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2023-2052 годы, утвержденной постановлением правительства Воронежской области №1035 от 30.12.2022 капитальный ремонт фасада дома №18 по ул. Пушкинской предусмотрен в трехлетний период 2044-2046 годов.

Вышеуказанная программа была сформирована с учетом результатов проведенного в 2022 году обследования технического состояния многоквартирных домов. Очередность проведения капитального ремонта,

2

предусмотренная программой, сформирована на основании следующих кри *гернеа:*

— год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

* степень физического износа конструктивных элементов м ногоквартирного дома и внутридомовых инженерных систем ;
* *п* родолжительность эффективной экс плуатации конструктивных элементов многоквартирного дома, которая исчисляется с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также с учетом последней даты осуществления соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Обследование технического состояния многоквартирного дома №1 8 по ул. Пушкинс кой в июне 2022 года проводило ГУП ВО «Облкоммунсервис». Стоимость выполненных работ по обследованию технического состояния указанного дома составила 11 тыс. рублей. Методика обследования предусматривает визуальное обследование, при котором устанавливаются фактические размеры здания, выявляются дефекты и повреждения конструктивных элементов, фотофиксацию выявленных дефектов, а также оценку физического износа здания в соответствии с BCH 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». Согласно техническому отчету по результатам обследования тех ни чес кого состояния здания, физичес кий износ крыши дома составляет 5% ( категория технического состояния

«нормативное»), фасада 40% (категория технического состояния

«работос пособное»), фундамента — 40% ( категория технического состояния

«работоснособное»).

Действующим федеральным и областным законодательством не предусмотрен ремонт балконов как отдельный вид работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В связи с зтим балконы ремонтируются в рамках капитального ремонта фасадов — отдельного вида работ по капитальному ремонта. пpeдyc мотре иного Жилищным кодексом РФ и законодательством Воронежс кой области. Однако для проведения



капитального ремонта фасадов домов с ветхими балконами в приоритетном порядке нет правовых оснований, поскольку степень износа фасада здания определяется не только физическим состоянием балконных плит, а степенью износа всего конструктивного элемента (фасада), в котором отдельно взятые ветхие балконы имеют не значительный удельный вес и не могут являться основанием для приоритетного капитального ремонта фасадов.

Рабов ы, выполняемые я целях надлежащего содержания балконов, входят в минимальный перечень работ и услуг, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.20 13 №290. В перечень входят в том числе яыявление нарушений и экс плуатационных качеств балконной плиты (п.9 ГlГt РФ N\*290). Определять состояние и при необходимости планировать ремонт балконных плит управляющая компания должна в ходе плановых осмотров. Осмотры состояния конструктивных элементов дома должны проводиться минимум дважды в год — весной и осенью (п. 2.1 .1 постановления Госстроя РФ N\*170). По результатам осмотра управляющая компания должна, согласно п.2.1.5 постановления *N•-•* 170, в течение месяца определить перечень и объём работ по ремон гу fiaл кона, если были зафиксированы деформации и повреждения имущества. Также управляющая компания обязана: проверять правильность использования балконов жителями дома, не допускать размещения на балконах громоздких и тяжелых вещей, захламления и загрязнения, а также разъяс нять жителям многоквартирного дома правила эксплуатации балконов (п.4.2.4 постановления Госстроя РФ №170).

Осмотр балкона может проводиться не только по плану управляющей организации, но и по зая вле нию собственника или нанимателя помещения в доме. Если при осмотре балкона у правляющая компания обнаружила признаки повреждений, го, согласно п.4.2.5 постановления Госстроя РФ *N.*170, организация обязана принять срочные меры и обеспечить безопасность людей, предупреди в развитие деформаций. Порядок действий управляющей организации в такой ситуации следующий:

4

* + составить акт осмотра повреждённой балконной плиты, где следует описать характер и место повреждений, причину, если она известна;
  + определить характер и объём требуемых восстановительных работ;
  + определить источник финансирования восстановительных;
  + если балконная плита находится в аварийном состоянии и создаёт угрозу безопасности людей, то закрыть и опломбировать вход на балкон вплоть до выполнения ремонтных работ (п. 4.2.4.3 постановления Госстроя РФ №170). Если требуется текущий ремонт, то источником его финансирования становЯТСя средства, которые жители дома ежемесячно вносят в адрес управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества дома. Если повреждения значительные и требуется капитальный ремонт, то вопрос выносится на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Несмотря на то, что капитальный ремонт отнесён к компетенции общего собрания собственников, отсутствие решения общего собрания собственников о проведении таких работ не является основанием для управляющей компании не выполнять текущий ремонт (апелляционное определение Алтайского

краевого суда от 06.09.2017 по делу №33-9061/2017).

Директор

В. И. Зигу нов

280-12-4 7

В.Н. Смольsнов

\*во- i z—o i

В.И. Хрыков 280-12-62

О.Г. Тепляков