

Приложение № _____ к Протоколу № _____ от _____.05.2025г.
Внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 18, лит. А

*Приложение № 1 к пункту 4 Повестки дня
Внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.18, лит. А
в очно-заочной форме в период с 03.04.2025г по 04.05.2025г*

**Некоммерческая организация
«Фонд – региональный оператор
капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах»**

ул. Тобольская, д. 6, Санкт-Петербург, 194044
Тел.: (812) 703-57-30, факс: (812) 703-57-09
E-mail: odo@fkr-spb.ru
<http://fkr-spb.ru>

ОКПО 319301
ИН

НО «ФКР МКД СПб»
№ 3-6062/25
от 19.02.2025



На №

от

О ремонте крыши и паркинга в многоквартирном доме по адресу:
Константиновский пр., д. 18 литера А

Уважаемый Сергей Александрович!

Некоммерческая организация «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Фонд) на Ваше обращение от 17.02.2025 № ОГ-3645/25 (вх. № 7626-02-03/25 от 18.02.2025) по вопросам капитального ремонта крыши и паркинга в многоквартирном доме по адресу: Константиновский пр., д. 18 литера А (далее – МКД) в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Фонд обеспечивает выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (Фонда), в объеме и в сроки, предусмотренные 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), в соответствии с утвержденными краткосрочными планами её реализации.

В соответствии с постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 86 (далее – Постановление) и от 30.12.2019 № 1020 формирование региональной программы, формирование и утверждение краткосрочных планов её реализации отнесено к полномочиям Жилищного комитета. Фонд является техническим исполнителем региональной программы и краткосрочных планов её реализации и не обладает полномочиями по их формированию и корректировке.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в региональной программе в соответствии с критериями оценки состояния МКД в целях включения их в региональную программу, согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Закон СПб). Такими критериями являются:

1. Продолжительность эксплуатации конструктивного элемента или вида инженерного оборудования по отношению к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации, установленной ВСН 58-88(р).
2. Техническое состояние (физический износ) конструктивных элементов и инженерных систем, определяемое на основании ВСН 53-86 (р).
3. Выявление физического износа конструктивного элемента или вида инженерного оборудования, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик

надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, что подтверждается предписанием органа государственного жилищного надзора.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, определен частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Законом СПб (далее – Перечень). Составы всех видов работ определены распоряжением Жилищного комитета от 12.02.2024 № 127-р (далее – Распоряжение).

Капитальный ремонт паркинга в многоквартирном доме как отдельный вид работ в Перечень не включен и не может выполняться Фондом за счет средств фонда капитального ремонта. При необходимости выполнения работ капитального характера в подземном паркинге, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме, эти работы могут быть проведены Фондом при выполнении капитального ремонта включенных в региональную программу соответствующих видов общего имущества в МКД (крыши, фундамента, фасада, подвальных помещений и т.д.) в составе указанных работ в соответствии с Распоряжением в сроки, предусмотренные региональной программой и краткосрочным планом ее реализации.

В соответствии с действующей редакцией региональной программы, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2024 № 605, в МКД (2009 года постройки) предусмотрены работы по капитальному ремонту крыши в периоде 2030-2032 годов. У Фонда отсутствуют основания для подготовки и выполнения работ по капитальному ремонту крыши (в том числе, в паркинге) в МКД в рамках региональной программы в настоящее время.

Приблизить сроки выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках реализации региональной программы возможно в случае выявления увеличения процента физического износа общего имущества, а также в случае выявления аварийного состояния строительных конструкций, подтвержденного предписанием Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ). В соответствии с Порядком взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при актуализации региональной программы, утвержденным Постановлением, сведения об изменении (увеличении) физического износа общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, влияющего на изменение очередности проведения капитального ремонта в таком многоквартирном доме, с целью внесения изменений в региональную программу предоставляют в Жилищный комитет администрации районов Санкт-Петербурга. Фонд такими полномочиями не наделен.

С целью приближения сроков капитального ремонта крыши в МКД организации, осуществляющей управление МКД, необходимо выполнить следующий порядок действий:

- определить своими силами или с привлечением специализированной организации процент физического износа крыши в МКД в соответствии с ВСН 53-86 (р);

- в случае возможной аварийности строительных конструкций - с привлечением специализированной организации установить факт возможной аварийности строительных конструкций и получить техническое заключение специализированной организации, устанавливающее факт аварийности строительных конструкций в МКД;

- в случае установления факта аварийности строительных конструкций направить техническое заключение специализированной организации в ГЖИ для получения предписания ГЖИ, содержащего информацию об аварийности строительных конструкций в МКД и требования к ее устранению;

- предоставить в администрацию Петроградского района Санкт-Петербурга все документы, подтверждающие неудовлетворительное состояние крыши в МКД,

для возможной актуализации региональной программы в части приближения сроков её капитального ремонта и/или возможного внеочередного включения в краткосрочный план работ по капитальному ремонту аварийных строительных конструкций в случае подтвержденной предписанием ГЖИ аварийности.

В случае включения Жилищным комитетом работ по капитальному ремонту крыши в МКД в краткосрочный план реализации региональной программы:

- в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона СПб, в срок не позднее, чем за 5 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен её капитальный ремонт, Фонд представит предложение по капитальному ремонту крыши в МКД с указанием объемов и стоимости работ собственникам помещений данного дома путем его размещения на официальном сайте Фонда, а также направит предложения письмами в администрацию Петроградского района Санкт-Петербурга (как представителю собственников), СПб ГКУ «Жилищное агентство Петроградского района Санкт-Петербурга», в адрес организации, осуществляющей управление МКД (с целью проведения общего собрания собственников помещений в МКД);

- информация о сроках капитального ремонта крыши в МКД, размещенная на официальном сайте Фонда, будет дополнена сведениями о включении в краткосрочный план реализации региональной программы работ по капитальному ремонту крыши в МКД (в краткосрочном плане реализации региональной программы на конкретный год будет указан лимит финансирования этих работ).

Информация о сроках капитального ремонта общего имущества в МКД, размещенная на официальном сайте Фонда, соответствует региональной программе. С региональной программой и краткосрочными планами ее реализации можно ознакомиться на официальном сайте Жилищного комитета.

Работы по капитальному ремонту крыши в МКД будут выполняться Фондом в сроки, предусмотренные краткосрочным планом реализации региональной программы и договором, заключенным Фондом, исполняющим функции заказчика, по результатам аукционных процедур с победителем соответствующего аукциона (далее – подрядная организация), точные сроки начала работ, состав работ и график их выполнения будут определены заключенным договором. В целях информирования граждан, проживающих в МКД, на информационном стенде и в парадных своевременно будут размещены информационные объявления со сроками проведения основных этапов работ, контактными данными представителей Фонда и подрядной организации.

Выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, дополнительный сбор средств собственниками помещений в таких многоквартирных домах для выполнения работ в рамках региональной программы не требуется.

Обращаем Ваше внимание на то, что использование средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (Фонда), организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, действующим законодательством не предусмотрено.

Техническое обслуживание здания, включающее комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем здания, контроль за его состоянием, а также исполнение требований и нормативов по содержанию и обслуживанию жилого фонда, определенных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением

Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, относится к обязанности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, до наступления сроков капитального ремонта крыши в МКД в рамках региональной программы вопросы её ремонта (в том числе, гидроизоляции крыши в паркинге) относятся к обязанности организации, осуществляющей управление МКД.

Также сообщаем следующее.

Взнос на капитальный ремонт – это обязательный платеж собственника помещения, который поступает в фонд капитального ремонта многоквартирного дома. За счет аккумулируемых взносов на капитальный ремонт, а также оплаченных пени за несвоевременно и (или) не полностью оплаченные взносы на капитальный ремонт собственники помещений в многоквартирном доме обеспечивают финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденной региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в будущем. При этом взносы на капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ расходуются исключительно на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

По информации, расположенной на официальном сайте Фонда в открытом доступе, объем средств, собранных за счет взносов собственников помещений МКД на капитальный ремонт общего имущества в МКД с момента возникновения обязанности по уплате взносов по состоянию на 18.02.2025 составил 5 247 393,50 руб. (начислено – 5 986 737,29 руб., собираемость – 87,65 %).

**Начальник отдела
формирования предложений**



Ю.Ю. Кукушкин