



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08 сентября 2025 г. № 767-пП

г. Пенза

Об утверждении Порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Во исполнение пункта 4 части 4 статьи 168, пункта 4.1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 17 статьи 3 Закона Пензенской области от 24.04.2024 № 4281-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 21.04.2023 № 4006-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель Правительства
Пензенской области  Симонов

ПОРЯДОК
определения невозможности оказания услуг
и (или) выполнения работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме

1. Настоящий Порядок регулирует процедуру определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ), включенном в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденную постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП (далее - региональная программа капитального ремонта), в связи с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома (далее - общее имущество многоквартирного дома).

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:
заказчик - региональный оператор, осуществляющий функции технического заказчика - в случае оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений которого формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, или лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме действовать от имени собственников помещений в таком доме, - в случае оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете;

подрядная организация - лицо, у которого с заказчиком заключен договор строительного подряда с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте

1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - договор о проведении капитального ремонта).

3. Документом, подтверждающим факт невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, является акт об установлении фактов воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - акт) по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

4. В течение пяти рабочих дней после установления факта недопуска подрядной организации к общему имуществу многоквартирного дома, препятствующего выполнению работ по капитальному ремонту, представитель подрядной организации направляет в адрес заказчика письменное уведомление о необходимости установления факта невозможности выполнения работ по капитальному ремонту в связи с воспрепятствованием проведению работ по капитальному ремонту с приложением документов, подтверждающих предпринятые подрядной организацией действия для устранения причин недопуска. В качестве документов, подтверждающих предпринятые подрядной организацией действия для устранения причин недопуска, могут быть приложены акты, подтверждающие отсутствие допуска, претензионные письма с требованием о предоставлении допуска, направленные в адреса лиц, не предоставивших доступ к общему имуществу многоквартирного дома.

5. Факт воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту и невозможность выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе завершения ранее начатых работ) устанавливается комиссией в месте проведения капитального ремонта.

6. Заказчик в течение пяти рабочих дней с момента получения письменного уведомления, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, создает комиссию в составе:

6.1. уполномоченного представителя заказчика;

6.2. уполномоченного представителя подрядной организации;

6.3. уполномоченного представителя органа местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом, подлежащий капитальному ремонту;

6.4. уполномоченного представителя собственников в многоквартирном доме, подлежащем капитальному ремонту, действующего на основании протокола общего собрания таких собственников в соответствии с частями 5 и 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (при наличии такого протокола);

6.5. уполномоченного представителя от лица управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме - лицо, уполномоченное решением общего собрания таких собственников, указанное в пункте 6.4 настоящего Порядка;

6.6. уполномоченного представителя лица (при наличии), осуществляющего строительный контроль в соответствии с частями 7-9 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Деятельностью комиссии руководит председатель комиссии, которым является представитель заказчика.

8. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на ее заседании членов комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим.

9. Комиссия в течение трех рабочих дней с момента ее создания проводит заседание в многоквартирном доме, подлежащем капитальному ремонту, с целью установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту и определения невозможности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе завершения ранее начатых работ).

10. По результатам работы комиссии при установлении факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту и определении невозможности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе завершения ранее начатых работ) составляется акт.

11. Акт должен содержать в себе сведения:

11.1. о дате начала и завершения выполнения работ, предусмотренных договором о проведении капитального ремонта;

11.2. о плановом периоде выполнения работ, предусмотренном региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом ее реализации;

11.3. о новом плановом периоде выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ), необходимом для устранения установленных фактов воспрепятствования в форме недопуска.

12. Акт составляется и подписывается всеми присутствующими членами комиссии в трех экземплярах, один из которых передается подрядной организации, два - заказчику.

13. Ознакомление представителя стороны, препятствующей в допуске к общему имуществу многоквартирного дома, с актом осуществляется под подпись.

14. В случае отказа (уклонения) представителя стороны, препятствующей в допуске к общему имуществу многоквартирного дома, и (или) члена комиссии от подписания акта в акт вносится соответствующая запись.

15. В течение пяти рабочих дней с даты подписания акта заказчик направляет один экземпляр акта и письменные предложения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на более поздний период в исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - уполномоченный орган).

16. Акт и письменные предложения заказчика, указанные в пункте 15 настоящего Порядка, являются основанием для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план ее реализации в порядке актуализации на основании части 4.2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Приложение
к Порядку определения
невозможности оказания услуг
и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего
имущества в многоквартирном доме

Форма

АКТ

об установлении фактов воспрепятствования оказанию услуг
и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего
имущества в многоквартирном доме № ____ по ул. _____
в _____
(адрес многоквартирного дома)

г. _____ " ____ " _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Представитель заказчика:

(Ф.И.О., должность, документ, подтверждающий полномочия)

Члены комиссии:

1. Представитель подрядной организации

(Ф.И.О., должность, документ, подтверждающий полномочия)

2. Представитель органа местного самоуправления

(Ф.И.О., должность, документ, подтверждающий полномочия)

3. Представитель собственников

(Ф.И.О., документ, подтверждающий полномочия)

4. Представитель от лица управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива

(Ф.И.О., должность, документ, подтверждающий полномочия)

5. Представитель лица, осуществляющего строительный контроль

(Ф.И.О., должность, документ, подтверждающий полномочия)

в результате выездного обследования составили настоящий акт о нижеследующем:

собственник(и) кв. № _____ многоквартирного дома № _____ по ул. _____

(Ф.И.О. и (или) наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя, являющегося собственником)

и (или) лицо, осуществляющее управление и (или) лицо, выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

(наименование)

и (или) иные лица

(наименование)

- отказался(лось) предоставить (не предоставил(о)) допуск к общему имуществу многоквартирного дома № _____ по ул. _____ для проведения ремонтных работ по _____

(наименование работ по капитальному ремонту)

по причине

(указание причин недопуска к общему имуществу многоквартирного дома, иные обстоятельства)

Выводы комиссии:

1. Установлен факт воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту

(указать вид работ)

многоквартирного дома № _____ по адресу _____.

2. В связи с установлением факта воспрепятствования в форме недопуска подрядной организации _____

(наименование подрядной организации)

определена невозможность проведения работ по капитальному ремонту

(указать вид работ)

в многоквартирном доме № _____ по адресу _____

в сроки, установленные договором о проведении капитального ремонта № _____ от _____: с "____" _____ 20____ по "____" _____ 20____ и плановом периоде _____ год, выполнения работ, предусмотренном региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП (с последующими изменениями), а также в соответствии с ч. 4.2 ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена необходимость переноса планового срока капитального ремонта

(указать вид работ)

в многоквартирном доме № _____ по адресу _____

на плановый период _____ год(ов) после устранения установленных фактов воспрепятствования в форме недопуска.

В чем и подписываемся:

Председатель комиссии: _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Члены комиссии:

_____ / _____	
(подпись)	(Ф.И.О.)
_____ / _____	
(подпись)	(Ф.И.О.)
_____ / _____	
(подпись)	(Ф.И.О.)
_____ / _____	
(подпись)	(Ф.И.О.)
_____ / _____	
(подпись)	(Ф.И.О.)

С актом ознакомлен(ы):

(Ф.И.О., подпись представителя стороны, препятствующей в допуске к общему имуществу многоквартирного дома)

Проинформирован(ы) о необходимости проведения данного вида работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Предупрежден(ены) о гражданско-правовой ответственности за последствия невыполнения ремонтных работ, в случае возникновения аварийных ситуаций по причине не допуска к общему имуществу многоквартирного дома.

Отметка об отказе (уклонении) от подписания акта:

_____/_____
(подпись и расшифровка подписи председателя комиссии)
