



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА**

Океанский пр., д. 20, г. Владивосток, 690091
Телефон: 222-42-18, 226-92-82
Факс: 222-42-18. E-mail: adminvlc@vlc.ru

25.03.2015 № 1997Д

На № 63 от 27.02.2015

О направлении информации

Председателю правления
ТСЖ «Шилкинская-11»

Ю.Н.Холодцову

ул. Шилкинская, д. 11, кв. 265
г. Владивосток, 690066

Ваше обращение, направленное в администрацию города Владивостока, рассмотрено.

По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и Закона № 185-ФЗ от 07.08.2013 принят Закон Приморского края № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее – Закон №227-КЗ).

В рамках реализации Закона № 227-КЗ постановлением Администрации Приморского края от 31.12.2013 № 513-па утверждена краевая программа «Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, на 2014-2043 годы» (далее – региональная программа), опубликованная в январе в 2014 года.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 13 Закона № 227-КЗ региональная программа включает в себя перечень всех многоквартирных домов (далее – МКД) в Приморском крае с указанием технических и эксплуатационных характеристик данных домов.

Согласно сведениям Администрации Приморского края программная версия электронной базы на основании внесенных данных о МКД рассчитывает планируемый год проведения капитального ремонта конструктивных элементов в автоматическом режиме. Расчет производится в границах возможного

аккумуляции средств фондов капитального ремонта МКД в течение планового периода (года), сформированных исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт.

Для формирования очередности проведения капитального ремонта МКД используется система баллов. Каждый МКД, включенный в программу, получает определенное количество баллов.

При этом, основным критерием определения необходимости проведения капитального ремонта того или иного конструктивного элемента МКД является износ этого конструктивного элемента, с учетом приоритетности работ (ремонт крыш и внутридомовых инженерных систем). В алгоритм расчета включены несколько критериев (дата ввода в эксплуатацию, год проведения последнего капремонта, износ и т.п.). Каждый критерий имеет определенный удельный вес при автоматическом вычислении общего количества баллов, начисляемых МКД.

Таким образом, планируемый год проведения капитального ремонта МКД определяется автоматически исходя из внесенных данных, с учетом вышеуказанных критериев, основным из которых является износ конструктивного элемента МКД.

Согласно пункту 6 статьи 15 краевого закона региональная программа подлежит ежегодной актуализации не позднее 30 ноября года, предшествующего году реализации мероприятий, предусмотренных региональной программой.

Администрацией города Владивостока на основании актов осмотров технического состояния МКД, представленных организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами города Владивостока, были сформированы и направлены в Фонд Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» по адресу Владивосток, ул. Жигура, д. 26 а, тел. (423) 279 56 71, <http://www.fkr25.ru/> предложения по актуализации региональной программы. В целом же Программа формируется Департаментом по ЖКХ и ТР

Администрации Приморского края (далее – Департамент): г. Владивосток, ул. Алеутская, 16, gkh@primorsky.ru, тел. 222-97-20, 222-57-46.

Региональный оператор, являясь исполнителем региональной программы, проверяет обоснованность этих предложений, обобщает их и представляет на рассмотрение в Департамент.

По вопросу участия в программе капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – 185-ФЗ), сообщаем следующее. Полный пакет документов на участие МКД № 11 по ул. Шилкинской в 185-ФЗ на 2011 год поступил в управление содержания жилищного фонда 11.01.2011 (с решением собственников о долевом финансировании в размере не менее 5 процентов). На указанную дату проект программы на 2011 год был сформирован, в него вошли МКД, собственники которых приняли решение о долевом финансировании в размере не менее 20 процентов от стоимости капитального ремонта. На основании вышеизложенного, дом № 11 по ул. Шилкинской в проект программы на 2011 год включен не был.

В целях реализации 185-ФЗ на территории Владивостокского городского округа действовала ведомственная целевая адресная программа «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов города Владивостока» на 2012 год, утвержденная постановлениями администрации города Владивостока от 10.02.2012 № 472, от 13.03.2012 № 955 (далее – Программы).

Протокол общего собрания собственников помещений дома № 11 по ул. Шилкинской (№5/2012 г. от 19.02.2012) поступил в управление содержания жилищного фонда 21.02.2012. Данным протоколом не принято решение произвести капитальный ремонт дома по Программам. За участие в программе проголосовало 54,85 процента собственников, вместо положенных 66,7 процентов. В связи с тем, что в Программы могли быть включены дома, в которых решение об участии в Программе было принято на общем собрании

большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, дом №11 по ул. Шилкинской не был включен в Программы.

По вопросам строительства подпорной стены вдоль МКД № 11 по ул. Шилкинской и замены лестничных маршей, сообщаем следующее.

В ходе выезда на место, специалистами управления дорог и благоустройства установлено, что заложение откоса в районе 8 - 11 подъездов МКД № 11 по ул. Шилкинской, является нормативным. Для предотвращения повреждения тепловой камеры необходимо провести работы по разработке грунта и планировке откоса. Учитывая, что земельный участок, на котором располагается откос, является частью земельного участка с кадастровым номером 25:28:010021:142 для дальнейшей эксплуатации МКД № 11 по ул. Шилкинской, а другая часть земельного участка не разграничена, администрация города Владивостока не имеет правовых оснований для производства работ на данном участке.

В части ремонта лестниц сообщаем, что в администрацию города Владивостока поступает большое количество обращений и предложений о проведении ремонта и установке новых лестниц на территории Владивостокского городского округа, но, к сожалению, в связи с ограниченным финансированием на данную статью ремонта, произвести ремонт и установку сразу всех лестниц на городских территориях не представляется возможным.

Ваши предложения по ремонту лестниц ведущих от МКД № 11 по ул. Шилкинской к МКД № 11 а по ул. Шилкинской и к МКД №№ 9, 15 по ул. Шилкинской приняты к сведению администрацией города Владивостока.

Возможность проведения работ будет рассмотрена при составлении перспективных планов ремонта на 2016 - 2017 годы.

Собственниками МКД № 11 по ул. Шилкинской выбран способ управления - ТСЖ «Шилкинская-11».

ТСЖ является самостоятельным юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Согласно ст. 138 Жилищного Кодекса РФ ТСЖ обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников

помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в том числе земельного участка.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online официального сайта федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru земельный участок по ул. Шилкинской, д. 11 сформирован и состоит на государственном кадастровом учете с целью использования – для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома.

Согласно п. 4 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно подпункту «А» пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений. Согласно, ст. 158 Жилищного кодекса РФ, собственник помещений 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.

Все вопросы по использованию и ремонту общего имущества (использование земельного участка) в многоквартирных домах решают собственники помещений домов на своих собраниях в соответствии со ст. 44

Жилищного Кодекса Российской Федерации, это позволяет жителям распоряжаться таким земельным участком (придомовой территорией) по своему усмотрению и определить использование данных земельных участков, в том числе для устройства детских и спортивных площадок, размещения автопарковок, зон тихого отдыха, размещения мусорных площадок, а также произвести работы по озеленению и благоустройству территории с посадкой деревьев и кустарников, с устройством декоративного ограждения.

Согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным постановлением Госстроя России от 29.09.2003 № 170, работы по благоустройству дворовых территорий (замощение асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) входят в перечень работ выполняемых при текущем ремонте общего имущества и оплачиваются по статье «содержание и ремонт жилья».

Таким образом, вопрос доукомплектования детской площадки малыми формами, установка новой детской площадки, проведение благоустройства придомовой территории собственники помещений дома решают на общем собрании с обязательным занесением своего решения в протокол собрания для исключения конфликтных ситуаций между собственниками помещений дома, связанных с несогласованностью мнений по использованию средств лицевого счета.

Соответственно, собственники помещений указанного дома сами определяют, каким образом использовать или благоустроить земельный участок, являющийся общим имуществом собственников помещений.

Также разъясняем вам, что детские площадки у домов №№ 13, 13 а по ул. Шилкинской были установлены на основании муниципального контракта «Выполнение работ по ремонту дворовых территорий многоквартирных домов Владивостокского городского округа».

По информации управления дорог и благоустройства планом работ на 2014-2015 годы мероприятия по ремонту детских площадок на придомовых

территориях не предусмотрены, в связи с отсутствием финансирования на данную статью бюджета.

Кроме того сообщаем, что в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» на объектах жилищного фонда подлежащих капитальному ремонту за счет средств местного бюджета проведение работ возможно только после проведения аукциона на право заключить муниципальный контракт.

Размещение заказа и заключение муниципального контракта (по итогам проведенного аукциона) проводятся на электронной площадке, проведение которого обеспечивается оператором электронной площадки на сайте в сети Интернет.

В целях настоящего Федерального закона под аукционом на право заключить муниципальный контракт понимаются торги, победителем которых признается лицо, предложившее наиболее низкую цену муниципального контракта и заявка которого соответствует требованиям аукционной документации.

С учетом вышеизложенного, возмещение затрат, за выполненные работы не представляется возможным.

Для проведения оценки соответствия сметным нормативам, обоснованности учтенных в сметной документации технических решений и методов производства строительных работ и предоставления заключения Вы можете привлечь лицензированную организацию, предоставляющую данные виды услуг.

Предлагаем перечень лицензированных организаций в городе Владивостоке:

- «Дальневосточный проектно-сметный центр», ул. Луцкого, д. 21, оф. 402,
- ООО «Центр негосударственных экспертиз», ул. Алеутская, д. 11,
- НП «Федерация Судебных Экспертов»: ул. Прапорщика Комарова, д. 13,

- ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс»,
Народный проспект, д. 49.

С уважением,
заместитель главы администрации

С.А.Черкасов

Соответствует электронному документу на
_____ листах, лист № _____
подписанному _____ 20__ в _____ мин.
электронной подписью должностного лица:
заместителя главы администрации

Черкасов С.А.
(Фамилия И.О.)

Сверку соответствия документов произвел:

Милославский В.В.
(подпись) _____ (И.О. Фамилия)
_____ 20__ в _____ мин.

Г.А.Пейхвассер
Е.В.Миськова
Е.И.Мартыненко
Е.В.Сослюк
261 43 26
В.Я.Алеко
Н.В.Назарова
261 44 26
В.Е.Димешко
261 42 71
Л.П.Вильчинский
Ю.А.Трунов
С.А.Сурменко
Н.И.Ширяева
261 42 61
И.В.Шин
С.С.Ткачев
261 43 38