

Жилищно-строительный кооператив № 504

Юр. Адрес: Россия, Санкт-Петербург, Гражданский пр., дом 77, корпус 2.

ИНН: 7804007760. КПП: 780401001. ОГРН 1027802512220

эл. почта gsk504@rambler.ru сот. тел. 8(921)7414417

В Минстрой России

От председателя правления ЖСК-504

Лыткина Владимира Николаевича.

Прошу пояснить позицию Министерства по вопросу приведения МКД повышенной этажности, не подвергавшимся капитальному ремонту, модернизации и реконструкции к нормам, обеспечивающим безопасность жителей в соответствии с техническими регламентами.

Исходя из письма МЧС от 1 апреля 2013 года № 43-1376-19 О применении НПБ 110-03 с текстом: Таким образом, требования к зданиям, сооружениям, помещениям и оборудованию, подлежащим защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией, определенные нормами пожарной безопасности НПБ 110-03 "Перечень зданий и сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией", утвержденными приказом МЧС России №315 от 18.06.2003, в настоящее время распространяются исключительно на объекты защиты, введенные в эксплуатацию в период до вступления в силу Технического регламента (до 01.05.2009), в предусмотренных статьей 4 Технического регламента случаях.

Наш дом повышенной этажности построенный в 1971 году по причине невыполнения решения Исполкома Ленсовета от 29 ноября 1985 года N 702 в редакции от 20 марта 1989 года N 199.

3.1. Принять меры по улучшению противопожарного состояния жилого фонда, находящегося на балансе жилищно-эксплуатационных организаций, приведению в рабочее состояние и поддержание в исправности противопожарных систем в жилых домах повышенной этажности.

не приведён в соответствие нормам НПБ 110-03, а в виду неработоспособности систем ППЗ (оборудование противопожарного водопровода и дымоудаления как минимум с 2007 года) установленных при строительстве в 1971 году ЖСК не

может заключить договор с лицензированной организацией на обслуживание и ремонт систем ППЗ, соответственно не имеет права взимать с собственников средства по тарифу «ремонт и обслуживание систем АППЗ»

В связи с возложением надзорным органом МЧС СПб ответственности за неработоспособность систем ППЗ на собственников МКД, в работоспособном состоянии системы ППЗ не получавших (как общее имущество – дата приватизации первого помещения в 2006 году).

ПРОШУ:

- 1. Прошу сообщить статус Положения о системе технического обслуживания и ремонта установок противодымной защиты, водяного пожаротушения, пожарной сигнализации в жилых и административных зданиях, гостиницах и общежитиях повышенной этажности, утверждённого приказом Минжилкомхоза РСФСР от 5 июля 1982 г. N 370.**
- 2. Прошу сообщить статус инструкции министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР по приказ от 7 февраля 1985 г. № 83**

«Об утверждении и введении в действие инструкции по эксплуатации и ремонту автоматизированных систем противопожарной защиты в жилых домах повышенной этажности».

- 3. Прошу сообщить мнение Министерства по отсутствию критериев оценки необходимости капитального ремонта для систем противопожарной защиты домов повышенной этажности (в Санкт-Петербурге это только срок эксплуатации более 20 лет без учёта работоспособности).**
- 4. Прошу пояснить мнение Министерства по вопросу ответственности за не проведение капитального ремонта систем противопожарной защиты в доме повышенной этажности (ремонт и модернизация не проводились с момента строительства в 1971 году, исходя из инструкции от 7 февраля 1985 г. № 83 капитальный ремонт проводится через 8 лет и при необходимости модернизации. В 2008 году в ответ на заявку в адресную программу районное жилищное агентства Калининского района СПб сообщило о плане модернизации на 2013 год, а в 2014 году срок перенесён на 2021-2023 годы).**
- 5. Прошу пояснить мнение Министерства по вопросу бездействия органов власти Санкт-Петербурга, неприятия мер по приведению неработоспособных систем ППЗ в соответствие с нормами, обеспечивающими безопасность жизни и имущества проживающих граждан.**

6. Прошу пояснить мнение Министерства по предложению Жилищного Комитета СПб по ремонту и модернизации систем ППЗ за счёт средств текущего ремонта (дополнительных средств) что будет нецелевым расходованием средств (при наличии плана капитального ремонта на 2021-2023 год, при фактическом отсутствии в составе общего имущества систем ППЗ которые собственникам в работоспособном состоянии не передавались, а предложения Жилищного Комитета СПб расцениваются собственниками как действия по принуждению собственников по проведению ремонта вместо исполнителя услуг, получающего взносы от собственников).
7. Прошу пояснить мнение Министерства по вопросу фактического отказа органов власти СПб от действий по осуществлению мониторинга, определению фактического состояния систем ППЗ не обеспечивающих безопасность жизни жителей МКД.
8. Прошу пояснить мнение Министерства по вопросу порядка выполнения «уполномоченными органами» положения - ПП РФ № 491 п. 22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Приложения:

1. Ответ Ростехнадзора на моё обращение о нежелании органов власти СПб создать комиссию по определению мер обеспечивающих безопасность жителей МКД.
2. Ответ Жилищного Комитета СПб.
3. Мой ответ, на ответ Жилищного Комитета СПб.

Председатель правления ЖСК-504 **Лыткин**



02.2020



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

17.03.2020 № 9852-АО/06

На № _____ от _____

Председателю правления
ЖСК-504

В.Н. Лыткину

gsk504@rambler.ru

Уважаемый Владимир Николаевич!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение ЖСК-504, направленное в форме электронного документа от 10.02.2020 № 133017 (вх. Минстроя России от 10.02.2020 № 11813/МС) и сообщает следующее.

Пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД) отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.

В городе Санкт-Петербурге порядок принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или об отсутствии такой необходимости, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 799 (далее – Постановление № 799).

В соответствии с пунктом 2 Постановления № 799 решение принимается с учетом рекомендательного решения Комиссии по вопросам принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости (далее – Комиссия), созданной Жилищным комитетом коллегиального совещательного органа.

В состав Комиссии включаются представители Жилищного комитета включаются представители Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, администрации района Санкт-Петербурга, на территории которого находится многоквартирный дом, в отношении которого принимается решение, Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга», некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» с привлечением депутатов

Законодательного Собрания Санкт-Петербурга и представителя объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников жилья.

Таким образом, необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в рамках реализации региональной программы устанавливается указанной Комиссией, созданной в соответствии с Постановлением № 799, в которую следует обращаться.

Перед проведением работ по капитальному ремонту проводится обследование технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания. На основании технического заключения о состоянии конструктивных элементов и инженерных систем МКД, разработанного специализированной организацией, разрабатывается проектно-сметная документация и определяются необходимые виды работ по ремонту конструктивных элементов и инженерных систем, а также стоимость этих работ и необходимые для этого материалы. Проектная документация разрабатывается индивидуально в отношении каждого отдельного МКД с учетом конструктивных элементов и особенностей внутридомовых инженерных систем конкретного МКД.

Согласно статьи 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, которые в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 161 ЖК РФ обязанность по надлежащему содержанию общего имущества в МКД возлагается на собственников в рамках полномочий по управлению МКД, которые в частности должны обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности МКД, безопасности жизни и здоровья граждан.

В случае выбора собственниками в качестве способа управления МКД – управление управляющей организацией, такая организация в соответствии с договором управления обязана обеспечивать исполнение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

Кроме того, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» в обязанность такой организации входит регулярная проверка технического состояния всех конструктивных элементов и инженерных систем, определение их физического износа и необходимых для восстановления и надлежащего состояния мероприятий.

Из изложенного следует, что установление фактического состояния МКД и его обследование на предмет выявления отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения

теплозащитных свойств и иных параметров, влияющих на безопасность возложена на собственников помещений и реализуется в соответствии с выбранным способом управления МКД.

До наступления срока проведения капитального ремонта общего имущества в МКД поддерживающий текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем должен проводиться управляющей организацией за счет средств, которые ежемесячно вносятся в виде платы за содержание и ремонт жилья.

Вместе с тем, пунктом 4.4 свода Правил СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» (утвержден приказом Минстроя России от 25.11.2017 № 1582/пр) установлено, что необходимость выполнения капитального ремонта определяют на основании результатов обследования технического состояния МКД в соответствии с оценкой физического износа, с учетом факта достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, который устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Также следует обратить внимание, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» установлены Правила противопожарного режима (далее – Правила), которые содержат требования пожарной безопасности, устанавливающие правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов защиты в целях обеспечения пожарной безопасности. Правилами предусмотрен перечень мероприятий, которые необходимо провести в целях обеспечения исправного состояния систем и средств противопожарной защиты объекта.

Необходимо отметить, что частью 3 статьи 170 ЖК РФ предусмотрены два способа формирования фонда капитального ремонта – на счете регионального оператора и на специальном счете.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора проведение капитального ремонта осуществляется в соответствии со сроками, установленными в региональной программе капитального ремонта.

Уточнение планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и конкретизация сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется при подготовке и утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта (часть 7 статьи 168 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД, выбрав на общем собрании в качестве способа формирования фонда капитального ремонта специальный счет, вправе самостоятельно решать все вопросы, связанные с организацией и проведением капитального ремонта (часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ), в том числе утверждать размер взноса на капитальный ремонт, который не может быть ниже минимального взноса, установленного субъектом Российской Федерации, самостоятельно контролировать

процесс формирования фонда капитального ремонта, определять сроки его проведения, размер стоимости выполняемых работ, какую подрядную организацию и в каком порядке привлечь, как контролировать качество проводимого ремонта, как осуществлять приемку работ и другие вопросы.

В указанном случае собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Инструкция по эксплуатации и ремонту автоматизированных систем противопожарной защиты в жилых домах повышенной этажности, утвержденная Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 07.02.1985 № 83, вступила в силу с 1 января 1986 года и действует по настоящее время.

В случае, если собственники помещений в МКД считают, что их права и законные интересы нарушены принятыми актами или решениями органов государственной власти, должностными лицами, то в соответствии с Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» они вправе обратиться в органы прокуратуры по месту жительства с заявлением, жалобой и иным обращением, содержащим сведения о нарушении законов, либо обратиться в суд с жалобой на действия, решения органов власти или должностных лиц, которые, на взгляд собственников помещений в МКД, нарушили их права и свободы.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента стратегических проектов

А.Н. Огурцова

