

# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАУ «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 50/С  
от 21.09.2020 г

Депутату Законодательного Собрания Санкт-Петербурга  
И.В. Высоцкому

Уважаемый Игорь Владимирович!

Правление ТСЖ «Изумруд» вынуждено обратиться к Вам с просьбой о содействии в вопросе организации бюджетной финансовой помощи ТСЖ в капитальном ремонте фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А.

Первое наше обращение к Губернатору Санкт-Петербурга было направлено в октябре 2018 года. Суть обращения - аварийное состояние фасадов многоквартирного дома. В соответствии с поручением Аппарата Губернатора в адрес профильных комитетов администрации по существу нашего обращения нам была оказана необходимая поддержка в подготовке материалов, обосновывающих безотлагательное проведение работ по капитальному ремонту фасадов дома с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций. В период с 2018 по 2019г. нами было выполнено техническое обследование фасадов дома, разработана проектно-сметная документация в объеме, необходимом для ремонта фасадов, проведены переговоры с Администрацией Невского района, ГУЖА Невского района, Жилищной инспекцией, Жилищным Комитетом Администрации Санкт-Петербурга. Мы действовали и действуем по правилам, установленным Законами Санкт-Петербурга (Закон Санкт-Петербурга от 04.12.2013 г. № 690-120 « О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге») и нормативными актами Правительства города.

При выполнении работ по обследованию фасадов дома, разработке проектно-сметной документации и проведении лабораторных исследований фрагментов ограждающих конструкций, установлена основная причина разрушения фасадов нашего дома.

Фактически, мы, 500 человек, проживающие в доме, оказались заложниками в разрушающемся доме, построенном из некачественных материалов производства ДСК-3. Заказчик строительства - Государственный Университет Телекоммуникаций им. М.А Бонч-Бруевича не осуществлял должный контроль за строительством объекта.

Акт госкомиссии № 14-в от 30.04.2002 г., был утвержден приказом вице-губернатора Санкт - Петербурга, Председателем комитета по строительству.

В результате, сразу после ввода в эксплуатацию нашего дома и его заселения, жители вынуждены вкладывать значительные средства в содержание общего имущества дома и текущий ремонт

За короткий срок эксплуатации дома (18 лет!!!) мы были вынуждены произвести:

- замену магистральных участков и стояков ГВС, ХВС – коррозия (работа продолжается и сегодня);
- ремонт и модернизацию инженерного оборудования, смонтированного с нарушениями технологий и нормативных требований - 2 ИТП, УУТЭ;
- устранять протечки кровли и стен (2003 г., 10 этаж);
- работы по удалению воды из подвала дома + герметизировать швы между плитой пола и цоколем по периметру подвала (работы продолжаются и сегодня);



- работы по заделке и герметизации межпанельных и межсекционных швов;
  - ремонт отдельных конструктивных элементов здания – козырьки и свесы над подъездами, прямыми входами в подвал дома;
  - ремонт ограждающих конструкций (с восстановлением аварийных участков панелей) и заделкой межпанельных швов на южном фасаде дома (2018 год) и северном фасадах (2020 г);
  - работы по устройству трапов для удаления воды из прямых и т. д.
  - ремонт провалившейся отмостки, асфальтового покрытия дорожек (подходов) к прямым, спускам в подвал.
  - работы по замене стальных труб отопления и ГВС на чердаке дома, разрушенных в результате коррозии;
  - устранение аварийных ситуаций на магистральных сетях теплоснабжения и водоснабжения дома (разрыв магистральных трубопроводов вследствие коррозии)
- Перечисленные проблемы (и это не полный перечень) нам с большим трудом, но удавалось решать своими силами.

Объем и состав выполненных работ в содержание дома по статье «Текущий ремонт» сопоставим с объемом, который соответствует понятию «Капитальный ремонт», по отдельным ключевым позициям, который мы вынуждены производить за счет статьи «Текущий ремонт» раньше срока установленного региональной программой капитального ремонта общедомового имущества.

Основные причины нашего обращения за помощью в финансировании ремонта фасадов дома:

1. Состояние «аварийности» элементов ограждающих конструкций дома продолжает создавать угрозу жизни проживающих в доме граждан.

Территория дома (участки возможного обрушения фрагментов газобетона) обозначена заградительными лентами. На какой срок? В администрацию Невского района, согласно предписаниям Жилищной инспекции (предписания Жилищной инспекции в адрес ТСЖ «Изумруд» от 17.01.19 г. № 09/71-р-1 и № 09/71-Р нами был передан пакет документов для включения нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества - фасадов дома, **с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций** .

**Восстановление аварийных участков отдельных панелей ограждающих конструкций, причем, совершенно обоснованно, было рекомендовано производить в составе работ по капитальному ремонту фасадов дома.** При принятии решения о восстановлении аварийных участков панелей при капитальном ремонте фасадов дома, правление ТСЖ руководствовалось целесообразностью комплексного выполнения работ, и, в первую очередь, исходя из условий оказания жителям дома содействия в бюджетном софинансировании капитального ремонта в размере ставки, установленной Правительством Санкт-Петербурга - 95% от предельной стоимости работ (на дату наших обращений). С учетом такого объема софинансирования мы были в состоянии выполнить работы и по фасадам дома и капитальный ремонт крыши дома (в плане 2021 г.) с использованием средств накопленных на Специальном счете ТСЖ для капитального ремонта общедомового имущества.

Объем ремонтных работ был проанализирован нами совместно со специалистами профильных подразделений ЖК (СПб ГКУ «Городская аварийно - восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»), подтвержден материалами обследований фасадов дома, и подпадает под категорию капитального ремонта фасадов дома. Расчет физического износа фактурного и окрасочных слоев фасада выполнен в соответствии с ВСН 53-86 (р) табл. 59 и составляет 54.82%. При этом, **тема восстановления аварийных участков отдельных панелей ограждающих конструкций дома, продолжала оставаться главной!**

В 2020 г. Правительством Санкт-Петербурга ставка бюджетного софинансирования капитального ремонта общедомового имущества с 95% была уменьшена до 50% в 2021 году. Что будет в 2022 г. прогнозировать никто не может.



2. Стоимость работ (в соответствии с разработанными материалами ПСД, и предельной стоимостью работ в краткосрочном плане реализации Региональной программы капитального ремонта общедомового имущества) составляет 17061953,09 рублей. Стоимость работ по капитальному ремонту крыши составляет около 5000000 руб.

Только за счет средств накопленных на собственном специальном счете, ТСЖ не в силах выполнить весь объем работ по капитальному ремонту фасадов дома и крыши.

3. Задержка в организации работ по ремонту фасадов дома, перенос срока ремонта, неизбежно приведут к увеличению площади аварийных участков ограждающих конструкций и их разрушению, и, как следствие, к удорожанию последующих восстановительных работ.

4. При принятии решения о ремонте фасадов нашего дома, следует учитывать массовый характер проблем с фасадами домов аналогичной серии (600.11 с ограждающими конструкциями - панелями из газобетона марки 400 (вместо 600!!!), построенными ДСК-3 в период с 1990 по 2004 г.г. в г. Санкт-Петербурге.

Подобных домов в городе и области - сотни. Ремонт фасадов таких домов производится подрядными организациями, которые не применяют и не знают технологии восстановительных работ ограждающих конструкций данного типа. Такой вывод был сделан в результате переговоров с подрядными организациями, участвующими в ремонте фасадов жилых домов, сотрудниками Регионального фонда, а также бывшими сотрудниками ДСК-3. Восстановление панелей производится «случайными составами», структура которых не соответствует технологическим требованиям. Есть попытки использования на разрушающихся фасадах домов технологии отделки «мокрый фасад» с применением утеплителя, последующей штукатуркой и окраской, что неизбежно приведет к еще большим разрушениям.

Разработанная по заказу ТСЖ «Изумруд» проектно-сметная документация для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5 может применяться, как базовая, на проблемных фасадах домов с ограждающими конструкциями из газобетонных панелей, построенных на территории города. Материал, применяемый для восстановления разрушенных участков, по своему составу, соответствует теплотехническим и весовым характеристикам утраченным в процессе ремонта элементов ограждающих конструкций домов серии 600.11 построенных ДСК. Проектом разработанным по заказу ТСЖ определена технология восстановления, которая уже опробована на практике. В июле-августе 2020 г. мы отремонтировали северный фасад дома.

Для решения вопросов связанных с ремонтом фасадов данной серии требуется обязательное бюджетное софинансирование ремонта в достаточном объеме и кратчайшие сроки, иначе аварийные фасады перерастут в тему Аварийное жилье со всеми вытекающими последствиями. Необходима разработка Программы обосновывающей объемы финансирования ремонта фасадов домов, а также принятие решения об оказании срочного содействия бюджета города в решении проблемы. Тему необходимо включать в бюджет города, как первостепенную статью расходов, во избежании последствий которые приведут к еще большим затратам по расселению разрушающихся домов.

Уважаемый Игорь Владимирович!

Жители дома рассчитывают на Вашу поддержку в принятии объективного и оперативного решения соответствующего решения Правительством Санкт-Петербурга обозначенной в письме проблемы

**Приложения:**

Фотофиксация фрагментов фасада дома, предписания Жилищной инспекции, отдельные письма в Администрацию города и ответы на них.

Председатель правления ТСЖ «Изумруд» \_\_\_\_\_ О.С. Петров

**Контактные телефоны:** e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru) м.т. 8 921 913 09 95



# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАУ «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 29/С  
от 31.10.2019г.

СПБ ГКУ ЖА Невского р-на

№ 14-10/19-10-0  
от 01.11.2019



Заместителю главы администрации Невского района  
С.Н. Петриченко

Копия:

Директору Жилищного Агентства Невского района  
М.В. Романцову

Уважаемый Сергей Николаевич!

В период с 25 по 26 октября 2019 года произошло обрушение фрагментов газобетона ограждающих конструкций многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А. Разрушение торца панели зафиксировано на уровне 6-го этажа. Фрагменты газобетона упали на отмостку дома и газон. По факту обрушения оформлен Акт комиссии от 28.10.19 г., подкрепленный фотоматериалами (прилагаются к настоящему письму).

В момент обрушения в опасной зоне жителей дома не было. Территория дома огорожена сигнальными лентами. В парадных дома вывешены соответствующие объявления с предупреждением граждан о возможности обрушения фрагментов ограждающих конструкций. Предположительно, обрушение произошло в ночное время при усилении ветра.

Правлением ТСЖ «Изумруд» при поддержке Администрации района и Жилищного Комитета, подготовлены обосновывающие материалы для включения нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций, а также возможном бюджетном софинансировании работ по ремонту фасадов дома.

По имеющейся информации от Администрации района, Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга, материалы по нашему многоквартирному дому переданы в Правительство Санкт-Петербурга для учета при принятии решений при актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Санкт-Петербурге. Ожидаемый прогноз по срокам капитального ремонта фасадов дома 1921 г..

В процессе подготовки документов, обосновывающих необходимость безотлагательного выполнения работ по капитальному ремонту фасадов дома, совместно со специалистами Жилищного Агентства Невского района, специалистами Жилищного Комитета обсуждался основной вопрос результата ремонта, а именно, устранение аварийного состояния отдельных элементов ограждающих конструкций дома.

Разрушение ограждающих конструкций дома с очевидным обрушением фрагментов газобетона значительного размера, угрожает безопасности проживающих граждан, безопасности сотрудников предприятий, обслуживающих общедомовое имущество по договорам с ТСЖ, затрудняет в целом выполнение работ по содержанию придомовой территории.

01-027-419/19-2-0  
ВХ.№ \_\_\_\_\_ 01 НОЯ 2019



В случае принятия положительного решения о включении нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций, а также возможном бюджетном софинансировании работ по ремонту фасадов дома, с учетом выполнения работ в 2021 году, позволит в значительной степени выправить сложившуюся ситуацию.

Но до 2021 года необходимо срочно организовать работы по устранению аварийной ситуации в целях обеспечения безопасности проживающих в доме граждан.

Уважаемый Сергей Николаевич!

Прошу Вас поручить структурным подразделениям Администрации района, ответственным за рассмотрение подобных вопросов, проработать возможность оказания финансовой поддержки ТСЖ «Изумруд» в выполнении работ по ремонту аварийных участков ограждающих конструкций нашего дома за счет средств целевой статьи «Расходы на предупреждение аварийных ситуаций и ликвидацию их последствий в отношении объектов системы жизнеобеспечения населения» (рекомендация Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга, письмо прилагается).

Работы по ремонту аварийных участков ограждающих конструкций необходимо выполнить безотлагательно в летний период 2020 года.

Ориентировочный объем работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций дома определен в материалах Проектно-сметной документации для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5, литера А.

Проектно-сметная документация была передана в Администрацию района для последующей передачи в Жилищный Комитет Правительства Санкт-Петербурга (сопроводительное письмо прилагается).

Ориентировочно площадь аварийных участков фасадов дома с разрушением слоя газобетона на глубину до 120 мм, составляет от 5% до 7 % от площади фасадов, или 400 кв.м.

Ориентировочная стоимость работ аварийных участков, с четом соблюдения технологии восстановления, определенной проектом составит около 2 000 000,0 руб.

ТСЖ «Изумруд» рассчитывает на поддержку Администрации района в организации и финансировании работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций нашего дома и просит проинформировать о дальнейших наших действиях, способствующих принятию положительного решения по существу вопроса.

**Приложение** (в первый адрес):

1. Акт обследования технического состояния фасада многоквартирного дома от 28.10.2019 г. - 2 листа.
2. Материалы фотофиксации – 2 листа.
3. Письмо Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга от 04.10. 19 г. № 02-18-272/19-0-1 копия – 3 листа.
4. Сопроводительное письмо ТСЖ «Изумруд» в Администрацию Невского района входящий № 14-10/19-8-0 от 15.10.2019 г. – 2 листа.
5. Предписания и Акт о выполнении Предписаний Жилищной Инспекции – 4 листа

С уважением,

Председатель правления ТСЖ «Изумруд»

 О.С. Петров

**Контактные адреса и телефоны:**

e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru)

8 921 913 09 95; 242-54-46.



*Копия*

# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАУ «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 34/С  
от 27.01.2020 г.

Заместителю Главы Администрации  
Невского района Санкт-Петербурга  
С.Н. Петриченко

*01-09-20/20-0-0*

ВХ. № \_\_\_\_\_ 31 ЯНВ 2020

Копия:  
Директору Жилищного Агентства  
Невского района Санкт-Петербурга  
М.В. Романцову

Уважаемый Сергей Николаевич!

Правление ТСЖ «Изумруд» сообщает об очередном факте обрушения фрагментов газобетона ограждающих конструкций многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А.

Обрушение фрагментов газобетона произошло 08.01.2020 г. (Акт комиссии от 08.01.20 г. прилагается).

31.10.2019 г. в Администрацию Невского района были направлены материалы, фиксирующие обрушение газобетона ограждающих конструкций произошедшее 28.10.2019 г.

19.12.2019 г., в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.01.2016 г. № 15 «Об объектах, относящихся к системам жизнеобеспечения населения, нарушение функционирования которых может привести к нарушению нормального жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга», в Администрацию направлено письмо с просьбой о назначении комиссии для проверки фактов обрушения фрагментов фасада.

Новое обрушение (08.01.2020 г.) предположительно произошло в ночное время при усилении ветра. Вместе с фрагментами газобетона ветром оторвало капельник из оцинкованного железа с ограждения балкона на уровне 6 го этажа.

Состояние ограждающих конструкций дома не исключает случаев повторяющихся обрушений фрагментов газобетона с фасадов дома.

Правление ТСЖ «Изумруд», в очередной раз, просит **создать комиссию для проведения проверки фактов обрушения фрагментов газобетона ограждающих конструкций многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А.** и подготовки материалов регламентированных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.01.2016 г. № 15 «Об объектах, относящихся к системам жизнеобеспечения населения, нарушение функционирования которых может привести к нарушению нормального жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга», необходимых для принятия соответствующих решений.

По факту аварийного состояния фасадов дома в 2018 г. уже проводилась проверка Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (предписания прилагаются). Вопрос восстановления аварийных участков фасадов дома был проанализирован специалистами Жилищного Агентства Невского района, специалистами Жилищного Комитета, в результате чего было принято решение о выполнении работ аварийного характера в составе работ по капитальному ремонту ограждающих конструкций дома в рамках Краткосрочной Программы капитального ремонта общего



имущества в многоквартирных домах. При принятии решения о восстановлении аварийных участков панелей в составе капитального ремонта фасадов дома правление ТСЖ руководствовалось целесообразностью комплексного выполнения работ и, в первую очередь, исходя из условий оказания содействия бюджетного софинансирования капитального ремонта в размере ставки установленной Правительством Санкт-Петербурга 95% от предельной стоимости работ.

Правлением ТСЖ «Изумруд» при поддержке Администрации района, Жилищного Комитета подготовлены обосновывающие материалы для включения нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом выполнения работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций дома, с учетом возможного бюджетного софинансирования работ по ремонту фасадов дома.

По поступившей информации от Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга и Администрации Невского района (письмо № 01-09-328/19-0-1 от 28.10.2019 г.) работы по капитальному ремонту фасадов дома по адресу: пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга на 2021 год.

Принятие положительного решения о включении нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций, с выполнением работ в 2021 году позволит в значительной степени выправить сложившуюся ситуацию. Но до 2021 года необходимо срочно организовать работы по устранению аварийной ситуации участков ограждающих конструкций дома, в целях обеспечения безопасности проживающих в доме граждан.

К работам по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций дома необходимо приступить в 2020 году с учетом дальнейшего выполнения работ по капитальному ремонту фасадов, в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга и с учетом софинансирования работ за счет бюджетных средств в 2021 году.

Безотлагательное выполнение работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций дома в 2020 году позволит предотвратить дальнейшее обрушение фрагментов фасадов дома и сэкономить денежные средства, которые придется потратить дополнительно на восстановление обрушившихся участков фасада.

Уважаемый Сергей Николаевич, просим в очередной раз:

- организовать работу Комиссии по обследованию вновь выявленных фактов обрушения фрагментов газобетона с фасадов дома, и по результатам работы Комиссии рассмотреть возможность бюджетного финансирования аварийных работ или за счет средств накопленных на специальном счете ТСЖ для выполнения работ по капитальному ремонту общедомового имущества.

- оказать содействие в принятии решения Правительством СПб по обеспечению бюджетного софинансирования капитального ремонта фасадов нашего дома в объеме ставки установленной на текущий период – 95% от предельной стоимости работ.

Приложения:

1. Акты комиссии в составе членов правления ТСЖ составленные по фактам обрушения газобетона с фасадов дома от 28.10.2019 г. и 08.01.2020 г.
2. Предписания Жилищной инспекции по ранее выявленным фактам аварийного состояния фасадов дома.
3. Письмо Администрации Невского района № 01-09-328/19-0-1 от 28.10.2019 г.

С уважением, Председатель правления ТСЖ «Изумруд»  О.С. Петров

**Контактные адреса и телефоны:**

e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru)

8 921 913 09 95 ; 242-54-46.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ**

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 576-0260 Факс (812) 576-0818

E-mail: [gk@gov.spb.ru](mailto:gk@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129  
ИНН/КПП 7840013199/784001001

**Жилищный комитет**

№ 02-16-154/20-0-1

от 28.02.2020

На №



✓ **Председателю правления  
ТСЖ «Изумруд»**

**Петрову О.С.**

**пр. Большевиков, д.22, корп. 5,  
Санкт-Петербург, 193232**

**Администрация Невского района  
Санкт-Петербурга**

**Аппарат вице-губернатора  
Санкт-Петербурга  
Н.Л.Бондаренко**

**на № 06-18-450/20-0-0 от 31.01.2020**

**Уважаемый Олег Сергеевич!**

Рассмотрев по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. Ваше обращение от 27.01.2020 № 35/С, а также Ваше обращение от 10.08.2020 № 38/С, поступившее в Жилищный комитет в рамках личного приема, проведенного мной 11.02.2020, по вопросам, касающимся финансирования и проведения работ по капитальному ремонту фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5, лит. А (далее – МКД), Жилищный комитет сообщает следующее.

МКД, 2002 года постройки, 10-этажный, панельный, находится в управлении товарищества собственников жилья «Изумруд» (далее – ТСЖ «Изумруд»), которое формирует фонд капитального ремонта на специальном счете. Собственниками помещений в МКД принято решение об установлении минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Санкт-Петербурга (протокол от 25.05.2016).

Очередность выполнения работ по капитальному ремонту в отношении всех многоквартирных домов в Санкт-Петербурге определена в региональной программе 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 критериями оценки состояния многоквартирных домов, установленными Законом Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Закон Санкт-Петербурга).

Согласно части 4.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой.

С учетом сведений, поступивших от администрации Невского района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) в рамках актуализации региональной программы, срок проведения капитального ремонта фасадов МКД в региональной программе был приближен на 2020-2022 годы.



Краткосрочным планом реализации региональной программы в 2020, 2021 и 2022 годах, утвержденным распоряжением Жилищного комитета от 31.12.2019 № 2421-р (далее – Краткосрочный план), работы по капитальному ремонту фасадов МКД предусмотрены в 2021 году. Заказчиком данных работ является ТСЖ «Изумруд». Разработку соответствующей проектной документации на капитальный ремонт фасадов МКД (с учетом работ по ремонту аварийных участков отдельных стеновых панелей фасада МКД) обеспечивает также ТСЖ «Изумруд», являющееся владельцем специального счета.

Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предоставляется в виде ежегодно выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга средств в форме субсидии на финансирование оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, предусмотренных пунктом 4 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга (далее - Субсидия). Порядок предоставления Субсидии утверждается ежегодно Правительством Санкт-Петербурга на соответствующий год.

Порядок предоставления в 2020 году Субсидии утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2020 № 53 (далее – Порядок).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1.3 раздела 1 Порядка, Субсидия предоставляется в целях финансового обеспечения затрат, возникающих в 2020 году, на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на все виды работ, предусмотренные пунктом 4 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга, в размере 50 процентов сметной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

В соответствии с пунктом 5.1. статьи 189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

В Краткосрочном плане указана предельная стоимость работ по капитальному ремонту фасадов МКД в размере 17 061 453,09 руб.

Если у владельца специального счета недостаточно средств на проведение работ по капитальному ремонту, в силу пункта 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта в может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Необходимо также отметить, что согласно части 7 статьи 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок,



предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3 - 6 указанной статьи. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Сметная документация на проведение работ по капитальному ремонту фасадов МКД, откорректированная с учетом устранения замечаний Жилищного комитета, направленных в администрацию района письмом от 27.12.2019 № 02-21-8108/19-1-1, в Жилищный комитет до настоящего времени не поступала.

Сметная стоимость работ по капитальному ремонту фасадов МКД может быть утверждена на общем собрании собственников помещений в МКД после согласования в Жилищном комитете вышеуказанной откорректированной сметной документации.

По Вашему вопросу о возможности проведения работ по восстановлению в 2020 году аварийных участков ограждающих конструкций МКД сообщаем следующее.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.01.2016 № 15 «Об объектах, относящихся к системам жизнеобеспечения населения, нарушение функционирования которых может привести к нарушению нормального жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга» (далее – Постановления № 15) к объектам, нарушение функционирования которых может привести к нарушению нормального жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга, относятся ограждающие несущие и ненесущие конструкции, относящиеся к элементам фасадов, имеющие признаки повреждения и нарушения эксплуатационных качеств, свидетельствующие об аварийном состоянии, при наличии акта, подтверждающего аварийное состояние, составленного управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые осуществляют управление многоквартирным домом, в текущем году с участием представителя администрации района Санкт-Петербурга и Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют.

Возможность проведения в 2020 году работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций МКД в рамках Постановления № 15 администрацией района не подтверждена. По мнению администрации района указанные мероприятия могут быть выполнены ТСЖ «Изумруд» в 2020 году в рамках текущего ремонта.

С учетом вышеизложенного, Жилищный комитет предлагает ТСЖ «Изумруд»:

обеспечить представление доработанной проектной документации на капитальный ремонт фасадов МКД в администрацию района с целью последующего направления в Жилищный комитет для проверки и согласования;

рассмотреть вопрос определения источника финансирования работ по капитальному ремонту фасадов МКД, в случае отсутствия на специальном счете достаточного объема средств на проведение указанных работ;

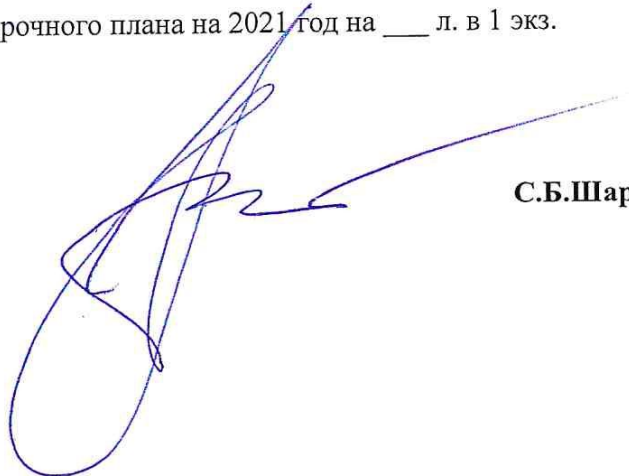
принять исчерпывающие меры для обеспечения безопасных условий проживания граждан, также по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества (фасадов)



МКД до проведения капитального ремонта в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Приложение: копия выписки из Краткосрочного плана на 2021 год на \_\_\_ л. в 1 экз.

**Первый заместитель  
председателя Жилищного комитета**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**С.Б.Шарлаев**























