

## ПРОТОКОЛ № 34.20

заседания Межведомственной комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования  
городской округ город Югорск

«20» ноября 2020 года

ул. Механизаторов, д. 22

### Состав комиссии:

- Бандурин В.К. - заместитель главы города – директор департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска, председатель комиссии
- Тарутина Е.В. - исполняющий обязанности начальника управления строительства департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска, заместитель председателя комиссии
- Прозорова К.Э. - главный специалист отдела реформирования жилищно-коммунального хозяйства управления жилищно-коммунального хозяйства департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска, секретарь комиссии
- Коробенко А.А. - начальник отдела технического надзора управления строительства департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска, член комиссии
- Абдрахманова В.Н. - секретарь общественного совета при главе города Югорска по проблемам жилищно-коммунального хозяйства, член комиссии

### ПОВЕСТКА ДНЯ

Установление необходимости (отсутствия необходимости) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 29 по ул. Железнодорожная в г. Югорске.

В целях проведения оценки наличия оснований для установления необходимости либо отсутствия необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме комиссией **рассмотрены следующие документы:**

- протокол очно-заочного внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 29, от 20.10.2020;
- Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (утверждена постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.12.2013 № 568-п, в редакции от 25.09.2020 № 411-п, далее – Программа), в части капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 29;
- результаты добровольного энергетического обследования № 823-ЭП-117-20/СРО-Э-034 от 02.09.2020.

В соответствии с Программой в доме № 29 по ул. Железнодорожная:

- 1) в период 2021-2022 годов запланировано проведение работ по капитальному ремонту системы тепло-, водоснабжения и подвальных помещений;
- 2) в период 2026-2028 годов запланировано проведение работ по капитальному ремонту фасада;
- 3) в период 2035-2037 годов запланировано проведение работ по капитальному ремонту крыши;
- 4) работы по ремонту иных конструктивных элементов не предусмотрены.

Собственниками помещений в многоквартирном доме № 29 по ул. Железнодорожная на общем собрании 20.10.2020 принято решение:

1) о замене видов работ по капитальному ремонту в 2022 году: выполнить ремонт системы теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (ремонтные работы перечисленных инженерных систем выполнить в части замены стояков за исключением подвального помещения), ремонт фасада с утеплением;

2) об утверждении источников финансирования работ по капитальному ремонту – средства фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений взносов на капитальный ремонт; средства, полученные Югорским фондом капитального ремонта от собственников помещений в многоквартирных домах на территории города Югорска, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора; средства финансовой поддержки из бюджета автономного округа и бюджета города Югорска (примечание: многоквартирный дом не удовлетворяет условиям предоставления финансовой поддержки);

3) об определении лица, уполномоченного участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты.

Работы по капитальному ремонту фасада указанного дома предусмотрены Программой, собственниками помещений предлагается перенести выполнение данного вида работ на более ранний срок и выполнить утепление. Необходимость выполнения работ по утеплению фасада подтверждается результатами энергетического обследования.

Работы по капитальному ремонту системы водоотведения указанного дома не предусмотрены Программой, собственниками помещений предлагается замена работ по ремонту подвальных помещений на ремонт системы водоотведения.

Согласно краткосрочному плану на 2020-2022 годы (утвержден постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 28.04.2019 № 136-п, в редакции от 25.09.2020) стоимость работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 29 по ул. Железнодорожная, предусмотренных Программой составляет:

- 1) система теплоснабжения – 4 902 549,08 рублей;
- 2) система водоснабжения – 5 260 450,63 рублей;
- 3) система водоотведения – 2 035 272,10 рублей;
- 4) подвальные помещения – 2 229 615,96 рублей;
- 5) проектные работы – 609 183,32 рублей;
- 6) строительный контроль – 260 730,46 рублей;
- 7) итого общая стоимость работ – 13 053 580,14 рублей.

В соответствии с предельной стоимостью работ на 2020 год, утвержденной приказом департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики автономного округа от 04.09.2019 № 13-нп, ориентировочная предельная стоимость работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 29 по ул. Железнодорожная, предлагаемых собственниками помещений, составляет:

- 1) система теплоснабжения – 4 902 549,08 рублей;
- 2) система водоснабжения – 5 260 450,63 рублей;
- 3) система водоотведения – 2 035 272,10 рублей;
- 4) утепление фасада – 9 350 851,22 рублей;
- 5) итого без учета стоимости работ по подготовке проектной документации и строительного контроля – 21 549 123,03 рублей.

Учитывая, что работы по ремонту инженерных сетей требуется выполнить только по стоякам за исключением подвального помещения, ориентировочная стоимость работ составит:

- 1) система теплоснабжения – 2 451 274,54 рублей;
- 2) система водоснабжения – 2 630 225,32 рублей;
- 3) система водоотведения – 1 017 636,05 рублей;
- 4) утепление фасада – 9 350 851,22 рублей;
- 5) итого без учета стоимости работ по подготовке проектной документации и строительного контроля – 15 449 987,13 рублей.

Учитывая предельную стоимость работ по ремонту подвальных помещений (2 229 615,96 рублей) и ремонту системы водоотведения (от 1 017 636,05 рублей до 2 035 272,10 рублей), можно сделать вывод о том, что предлагаемые работы не превышают стоимость запланированных и о целесообразности замены одного вида работ на другой.

Принимая во внимание, что работы по ремонту фасада предусмотрены Программой, а необходимость работ по утеплению фасада подтверждается заключением специализированной организации, предлагается уточнить данные виды работ. При этом предельная стоимость работ по утеплению фасада дороже стоимости ремонта фасада без утепления на 40% (9 350 851,22 рублей и 3 793 896,39 рублей соответственно), в связи с чем, перенос сроков на более ранние невозможен без определения дополнительных источников финансирования работ, поэтому предлагается выполнить утепление фасада в сроки, установленные Программой.

По информации Югорского фонда капитального ремонта по состоянию на 20.11.2020 размер фонда капитального ремонта, формируемый собственниками помещений, составляет 1 678 940,84 рублей, собираемость взносов по данному дому ориентировочно составляет 250 879,20 рублей в год.

### РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Основания для установления необходимости проведения работ по капитальному ремонту системы тепло-, водоснабжения и водоотведения (по стоякам за исключением подвального помещения), утепление фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 29, имеются.

2. Считать целесообразным выполнение работ по капитальному ремонту системы тепло-, водоснабжения и водоотведения (по стоякам за исключением подвального помещения), утепление фасада.

3. Рекомендовать Югорскому фонду капитального ремонта рассмотреть возможность выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 29 по ул. Железнодорожная, в соответствии с решением собственников:

– в 2022 году – исключить проведение работ по капитальному ремонту подвальных помещений, заменив данный вид работ на ремонт системы водоотведения;

– в 2022 году – выполнить капитальный ремонт системы тепло-, водоснабжения и водоотведения (по стоякам за исключением подвального помещения);

– в период 2026-2028 годов – выполнить работы по утеплению фасада.

4. Рекомендовать Югорскому фонду капитального ремонта нести соответствующие изменения в Программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

**Количество голосов членов комиссии: «за» - 57 (100 %), «против» - 0 (0 %).**

**Протокол составлен на 3 листах в 2 экземплярах. Неотъемлемым приложением к данному протоколу является:**

1) копия протокола очно-заочного внеочередного общего собрания собственников помещений от 20.10.2020 на 6 л.;

2) результаты добровольного энергетического обследования № 823-ЭП-117-20/СРО-Э-034 от 02.09.2020 (в электронном виде, приложено 5 л.).

Председатель

В.К. Бандурин

Заместитель председателя

Е.В. Тарутина

Секретарь комиссии

К.Э. Прозорова

Члены комиссии:

А.А. Коробенко

В.Н. Абдрахманова

**ПРОТОКОЛ  
ОЧНО-ЗАОЧНОГО ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:  
Г. ЮГОРСК, ул. Железнодорожная д. 29**

г. Югорск

20 октября 2020 года

Место проведения общего собрания, проведенного в форме очно-заочного голосования: во дворе дома № 29 ул. Железнодорожная, г. Югорск.

Дата проведения собрания: «16» октября 2020 года.

Время проведения: 18-30 ч.

Инициатор проведения собрания Махмудов М. И. собственник кв. № 3

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 29 ул. Железнодорожная, г. Югорск проводится со ст. 44-48 ЖК РФ

На дату проведения собрания установлено, что:

а) в многоквартирном доме имеются 37 собственников, владеющих 1994,0 кв. м., всех жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 100% голосов;

б) на собрании присутствовали собственники и их представители (из расчета 1 представитель за 1 собственника) в количестве 29 человек, жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют **73,98 %** от всех голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

в) присутствующие собственники своими голосами представляют **73,98 %** от всех голосов собственников в многоквартирном доме, что подтверждает правомочность дальнейшего проведения собрания по объявленной повестке дня;

г) собрание объявлено открытым.

Принято решение: начать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 29 по ул. Железнодорожная, г. Югорск (далее общее собрание).

**Повестка дня:**

1. Выбор Председателя, секретаря Общего собрания и члена счетной комиссии.
2. Замена работ по капитальному ремонту на 2022 год
  - Проектные работы на 2021 год
  - Теплоснабжение – замена стояков, кроме подвального помещения
  - Горячее водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
  - Холодное водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
  - Система канализации - замена стояков, кроме подвального помещения
  - Ремонт фасада с утеплением
3. Источник финансирования капитального ремонта.
4. Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
5. Определение порядка подсчетов голосов на 1 м<sup>2</sup> – 1 голос.

**Решение по вопросу, поставленному на голосовании**

**1. Выбор Председателя, секретаря Общего собрания и члена счетной комиссии.**

Слушав инициатора собрания и предложив избрать и утвердить председателя и секретаря Общего Собрания в составе одного человека Махмудов Мухамадамни Ингматаевич собственник кв. № 3

Член счетной комиссии собственник кв. № 8 Контева Евгения Васильевна

После обмена мнениями состоялось голосование.

За **73,98 %**, что составляет **1475,20** кв. м., против «0», воздержался «0%» - от общего количества голосов собственников помещений с долей собственности на общее имущество.

**Принято решение:**

Выбрать и утвердить председателя и секретаря общего собрания в составе одного человека: Махмудов Мухамадамни Ингматаевич.

Член счетной комиссии собственник кв. № 8 Контева Евгения Васильевна

## **2. Утверждение работ по капитальному ремонту на 2022 г.**

- Проектные работы на 2021 год
- Теплоснабжение – замена стояков, кроме подвального помещения
- Горячее водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
- Холодное водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
- Система канализации - замена стояков, кроме подвального помещения
- Ремонт фасада с утеплением

После обмена мнениями состоялось голосование.

За **73,98 %**, что составляет **1475,20** кв. м., против «0», воздержался «0» - от общего количества голосов собственников помещений с долей собственности на общее имущество.

### **Принято решение:**

#### **Утвердить работы по капитальному ремонту на 2022 г.**

- Проектные работы на 2021 год
- Теплоснабжение – замена стояков, кроме подвального помещения
- Горячее водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
- Холодное водоснабжение - замена стояков, кроме подвального помещения
- Система канализации - замена стояков, кроме подвального помещения
- Ремонт фасада с утеплением

## **3. По вопросу источника финансирования капитального ремонта.**

Слушали инициатора собрания и предложили утвердить источники финансирования капитального ремонта:

- средства фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений МКД взносов на капитальный ремонт, находящиеся на счете регионального оператора.
- средства полученные Югорским фондом капитального ремонта от собственников помещений в других многоквартирных домах, которые расположены на территории города Югорска, формирующих фонды капитального ремонта на счете югорского оператора, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Средства финансовой поддержки, выделяемые из бюджета автономного округа в форме субсидий, в размере 10% от фактической стоимости оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.
- средства, выделяемые из бюджета муниципального образования в форме субсидий на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

После обмена мнениями состоялось голосование.

За **73,98 %**, что составляет **1475,20** кв. м., против «0%», воздержался «0» - от общего количества голосов собственников помещений с долей собственности на общее имущество.

### **Принято решение:**

Утвердить источники финансирования капитального ремонта:

- средства фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений МКД взносов на капитальный ремонт, находящиеся на счете регионального оператора.
- средства полученные Югорским фондом капитального ремонта от собственников помещений в других многоквартирных домах, которые расположены на территории города Югорска, формирующих фонды капитального ремонта на счете югорского оператора, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Средства финансовой поддержки, выделяемые из бюджета автономного округа в форме субсидий, в размере 10% от фактической стоимости оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.
- средства, выделяемые из бюджета муниципального образования в форме субсидий на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## **4. По выбору лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приеме оказанных услуг и (п.п)**

**выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.**

Слушали инициатора собрания и предложили утвердить лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты:

- 1) Махмудов Мухамадами Нишматаевич кв. № 3
- 2) Кулеш Пракковья Федоровна кв. № 12

После обмена мнениями состоялось голосование.

За **73,98 %**, что составляет **1475,20** кв. м., против «0%», воздержался «0» - от общего количества голосов собственников помещений с долей собственности на общее имущество.

**Принято решение:**

Утвердить лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты:

- 1) Махмудов Мухамадами Нишматаевич кв. № 3
- 2) Кулеш Пракковья Федоровна кв. № 12

**5. Определение порядка подсчетов голосов на 1 м<sup>2</sup> – 1 голос.**

Слушали инициатора собрания и предложили определить порядок подсчетов голосов собственников помещений многоквартирного дома- количество голосов каждого отдельного помещения определяется из расчета, что один голос каждого собственника помещения соответствует 1 кв. м. общей площади принадлежащего ему помещения.

После обмена мнениями состоялось голосование.

За **73,98 %**, что составляет **1475,20** кв. м., против «0%», воздержался «0» - от общего количества голосов собственников помещений с долей собственности на общее имущество.

**Принято решение:**

Определить порядок подсчетов голосов собственников помещений многоквартирного дома- количество голосов каждого отдельного помещения определяется из расчета, что один голос каждого собственника помещения соответствует 1 кв. м. общей площади принадлежащего ему помещения.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения (помещений) в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч.5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

К протоколу внеочередного общего собрания жилья прилагается: - реестр собственников на 3 листах.

Председатель и секретарь Общего собрания



М. Н. Махмудов









Некоммерческое партнерство "Синтез-Новосибирский Центр Энергосбережения и Энергоэффективности" (Новосибирск, Новосибирская область)  
(полное наименование саморегулируемой организации в области энергетических обследований)

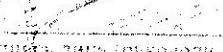
СРО-Э-034, 29.10.2010  
(номер и дата регистрации в государственном реестре саморегулируемых организаций в области энергетических обследований)


Общество с ограниченной ответственностью «Центр Теплоснабжения Югрия»  
(полное наименование организации (лица), проводившей энергетическое обследование)


ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ рас. № 823-ЭП-117-20/СРО-Э-034  
потребителя энергетических ресурсов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮЖНОЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ»  
(полное наименование обследованной организации)


Составлен по результатам добровольного энергетического обследования

генеральный директор  Олыжников Д.В.  
(должность, подпись лица (руководителя организации), проводившего энергетическое обследование, и печать организации (лица), проводившей энергетическое обследование)

директор  Щеголов А.В.  
(должность, подпись руководителя организации (коллективного исполнительного органа организации), заказавшей проведение энергетического обследования, или уполномоченного лица (лица) организации)

исполнительный директор  Кольцова И.Ю.  
(должность, подпись лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа СРО (руководителя коллективного исполнительного органа СРО))

Август 2020г.  
(месяц, год составления паспорта)

СИНТЕЗ-НОВОСИБИРСК  
СРО НП «Новосибирский Центр Энергосбережения и Энергоэффективности»  
рег. № 823-ЭП-117-20/СРО-Э-034  
02 «Сентябрь» 2020 г.  
исполнительный директор  Олыжников Д.В.

---

---

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Центр Тепловидения Югры»**



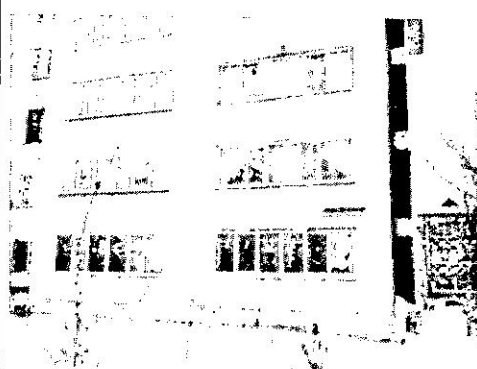
**FLUKE**

**Отчет (заключение) по  
тепловизионному  
обследованию жилого здания  
по ул. Железнодорожная, ЖД  
№ 29, в г. Югорске, ХМАО-Югра**

---

---

*Составлено для: ООО «Южное ЖЭУ»*



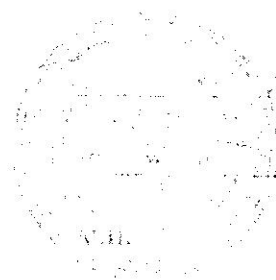
**ЖД № 29, ул. Железнодорожная, г.Югорск,  
ХМАО-Югра**



---

---

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
общества с ограниченной  
ответственностью  
«Центр Тепловизионной Югры»



И.В. Осоловский

2020 год

**ОТЧЕТ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ)  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТЕПЛОВИЗИОННОГО  
ОБСЛЕДОВАНИЯ**

**Объекта расположенного по адресу:  
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра  
г. Югорск**

**Объект контроля: Жилое здание по ул. Железнодорожная, ЖД № 29,  
г. Югорск**

**Период обследования: 16 февраля 2019 года**

**Ханты-Мансийск  
2020**

---

---

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ

*1. По результатам проведенного тепловизионного обследования ограждающих конструкций здания (снаружи) жилого здания, расположенного по ул. Железнодорожная, ЖД № 29, г. Югорск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, сделаны следующие выводы:*

– выявлены места неоднородности (неравномерности) распределения температуры по ограждающим конструкциям (снаружи) (см. таблица 2, п.1; см. термограммы). По результатам качественной оценке, основной причиной может являться – не соответствие теплофизическим свойствам самих ограждающих конструкций – панелей дома (железобетонных плит). Нарушение целостности межпанельных швов снаружи. Не отрегулировано плотное примыкание створок оконных блоков в режиме «зима-лето», наличие повреждений, отсутствие эластичности и качества уплотнительных резинок створок оконных блоков, а также в отдельных местах отсутствие или повреждение тепло- паро- гидроизоляционного материала, несоответствие требований ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия» при монтаже оконных блоков здания.

### *Указания и рекомендуемые к проведению мероприятия:*

1. Провести работы по утеплению фасадной части ограждающих конструкций (снаружи) по всему периметру, учитывая действующие нормы и нормативы в части тепловой защиты зданий (сооружений), а также технологии монтажа теплоизоляционных материалов и фасадных систем. Провести работы по заделке межпанельных швов снаружи в соответствии с принятыми нормами и технологиями (см.приложение 7) (см. таблица 2, п.1).

*3. По результатам тепловизионного контроля (обследования) жилого здания (снаружи) рекомендуется провести работы по утеплению фасадной части ограждающих конструкций (снаружи) по всему периметру, учитывая действующие нормы и нормативы в части тепловой защиты зданий (сооружений), а также технологии монтажа теплоизоляционных материалов и*

---

---

фасадных систем.

4. Компоненты панельного дома, представляющие из себя крупные железобетонные плиты, не способны аккумулировать тепло в достаточной степени, и это становится причиной быстрого остывания стен, что особенно заметно при сильных морозах. Существенным недостатком являются Межпанельные швы, которые требуют хорошей герметизации. При наличии не больших щелей в углах и на стыках плит возможно попадание влаги в жилые помещения, а, следовательно, стены сырют и разводится плесень, происходит промерзание и кристаллизация, значение распределения температуры в углах помещений опускается ниже значения «точки росы».

5. По результатам тепловизионного контроля (обследования) жилого здания (снаружи) рекомендуется провести работы по регулировке створок оконных блоков в целом по зданию в соответствии с требованиями ГОСТ и ПСД в режиме «зима-лето» и проверить на наличие повреждений, эластичности и качества уплотнительных резинок створок оконных и дверных блоков по всем этажам и здания. В случае выявления отклонений, выполнить работы по устранению данных отклонений.

Результаты тепловизионного обследования по выявленным замечаниям в части тепловой защиты даны на период обследования, температуры наружного воздуха и состояния объекта – на 16 февраля 2019 года.