АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Красно

Краснодар, 2026 г.

НКО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД»



Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 декабря 2013 года № 1638 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2082 годы (далее – региональная программа). Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 мая 2024 г. № 631-СТ «Об утверждении национального стандарта Российской Федерации» утвержден «ГОСТ Р 56193-2024. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» (далее – ГОСТ Р 56193-2024). Данный стандарт предназначен для применения участниками процесса капитального ремонта, в том числе организациями, осуществляющими управление и обслуживание многоквартирных домов (далее также – МКД), и содержит требования, необходимые к выполнению перед началом, во время производства (проведения) и после выполнения работ по капитальному ремонту в период гарантийного срока. Согласно пунктам 5.5.3 и 5.5.4 ГОСТ Р 56193-2024 лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, к указанным подрядчиком дате и времени обеспечивает: - доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам в многоквартирном доме; - доступ во все помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме; - уборку помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном

доме, от бытового (строительного) мусора; 2 - откачку воды и стоков из подвалов; - дезинсекцию и дератизацию подвалов; - обеспечение доступа в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме в целях фиксации до производства работ состояния отделки помещений квартир на верхних этажах. Также, согласно пункту 5.6.2 ГОСТ Р 56193-2024, в целях обеспечения производственной необходимости в электроэнергии и водоснабжении до установленной графиком производства работ даты начала выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД исполнитель (подрядчик) направляет лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, запрос на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, определяет точки подключения электроэнергии и водоснабжения. В целях недопущения срывов сроков проведения работ по капитальному ремонту согласно краткосрочному плану капитального ремонта по этапу 2027 года, а также в целях приведения мест общего пользования в соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам и требованиям пожарной безопасности, предлагаем довести до управляющих компаний и собственников информацию о необходимости выполнения требований ГОСТ Р 56193-2024. При производстве работ по капитальному ремонту крыши собственникам помещений, самовольно разместившим на кровле многоквартирного дома индивидуальные антенны, радиостойки, интернет-стойки и иное телекоммуникационное оборудование, необходимо в срок до начала работ произвести их демонтаж. Крыша является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)). Согласно статье 44 ЖК РФ владение и пользование указанным имуществом осуществляется по соглашению всех его участников, что требует проведения общего собрания собственников. Кроме того, пунктом 5.6.24 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Постановление № 170), запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров. Установка или крепление оборудования на крыше возможны только при наличии решения (протокола) общего собрания собственников жилых помещений. Отсутствие такого решения является самостоятельным основанием для признания размещения оборудования незаконным. НКО «Фонд капитального ремонта МКД» (далее — региональный оператор) не несёт ответственности за сохранность указанного оборудования, оставленного на крыше после установленного срока, а также за повреждения кровли, возникшие в результате его демонтажа при производстве работ. При проведении капитального ремонта фасада многоквартирных домов, расположенных на центральных улицах населенного пункта, колористическое 3 решение фасада (цветовое оформление) подлежит обязательному согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления (управлением архитектуры и градостроительства) и главой муниципального образования. Данное требование установлено постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства». Указанным постановлением к обязательным требованиям архитектурно-градостроительного облика отнесены цветовые решения объекта, отделочные материалы, размещение технического оборудования на фасадах, а также подсветка фасадов. Учитывая изложенное, просим поручить предоставить региональному оператору информацию о необходимых цветовых и стилистических решениях до начала производства работ по капитальному ремонту фасадов. Кроме того, собственникам помещений, самовольно смонтировавшим на ограждающих стенах МКД вентилируемые фасадные системы, наружные теплоизоляционные покрытия (утеплители), металлические и иные обшивочные материалы, сайдинг, декоративные панели и иные отделочные решения, не предусмотренные проектной строительной документацией дома, необходимо в срок до начала работ произвести их демонтаж. Ограждающая стена является общим имуществом собственников помещений в МКД и любые работы по её отделке или утеплению с внешней стороны требуют обязательного согласия не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме. Данное требование основано на положениях пункта 3 части 2 статьи 44 и части 1 статьи 46 ЖК РФ. Отсутствие указанного согласования является самостоятельным основанием для признания изменений фасада самовольными. Собственникам помещений также необходимо в срок до начала производства работ по капитальному ремонту самостоятельно произвести демонтаж индивидуальных устройств, размещённых на фасаде МКД: наружных блоков сплит-систем, антенн, спутниковых тарелок и иных навесных элементов. Региональный оператор не несёт ответственности за сохранность указанного оборудования, оставленного на фасаде после установленного срока. Также в рамках работ по ремонту фасада требуется привести балконы и лоджии в единообразное состояние (к единому архитектурному облику), соответствующее проектной строительной документации дома. Собственникам помещений, допустившим самовольное остекление, установку козырьков, обшивку или иные действия, изменяющие внешний вид фасада, необходимо демонтировать их в указанный выше срок. В случае, если переоборудование выполнено на законных основаниях (имеется разрешение и внесены изменения в техпаспорт), необходимо представить подтверждающие документы в управляющую организацию или региональному оператору. Обязанность привести самовольно переоборудованные балконы и лоджии в прежнее состояние предусмотрена

пунктом 1.7.4 Постановления № 170, а 4 ответственность за нарушение – статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Региональный оператор и подрядная организация не несут ответственности за утрату, повреждение или загрязнение личного имущества, оставленного на фасаде, а также за последствия, возникшие в результате эксплуатации самовольно переоборудованных балконов и лоджий, самовольно смонтированных вентилируемых фасадов и иных отделочных решений при проведении ремонта.

Дата публикации: 22.05.2026

Копировать ссылку

Предыдущая новость К списку новостей Следующая новость