



# **ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 29.01.2025 № 16

г. Южно-Сахалинск

### **Об утверждении Порядка установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и Порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 168 и пунктом 4.1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 8 части 3 статьи 3<sup>1</sup> и пунктом 4 части 8<sup>1</sup> статьи 6 Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области» Правительство Сахалинской области **постановляет:**

1. Утвердить Порядок установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (прилагается).

2. Утвердить Порядок определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (прилагается).

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Сахалинской области от 14.02.2018 № 51 «Об утверждении Порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства  
Сахалинской области



А.В.Белик

## УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 29.01.2025 № 16

### ПОРЯДОК

#### **установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 4.1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 8 части 3 статьи 3<sup>1</sup> Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области» и определяет процедуру установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Сахалинской области, в том числе недопуска собственником помещения в многоквартирном доме, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ.

2. Воспрепятствование проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выражается в создании условий (путем действия или бездействия) со стороны собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и (или) лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – лицо, препятствующее проведению работ по капитальному ремонту), препятствующих подрядной организации в проведении таких работ, в том

числе в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома, делающих невозможным оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершение ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ).

3. В случае выявления обстоятельств, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, подрядная организация в течение трех рабочих дней со дня выявления таких препятствий направляет в некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» (далее - региональный оператор) в письменном форме уведомление о выявлении обстоятельств, препятствующих оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – уведомление), способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

4. Региональный оператор не позднее пяти рабочих дней с даты получения уведомления от подрядной организации направляет лицу, препятствующему проведению работ по капитальному ремонту, требование о необходимости устранения обстоятельств, препятствующих проведению работ по капитальному ремонту (далее - требование), в течение трех рабочих дней со дня получения требования способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

В случае устранения обстоятельств, препятствующих проведению работ по капитальному ремонту, в течение срока, предусмотренного абзацем 1 настоящего пункта, подрядная организация в этот же день письменно уведомляет регионального оператора об отсутствии обстоятельств, препятствующих проведению работ по капитальному ремонту.

5. В целях установления факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

региональный оператор не позднее трех рабочих дней после истечения срока, предусмотренного абзацем 1 пункта 4 настоящего Порядка для выполнения требования, при отсутствии уведомления подрядной организации об устранении обстоятельств, препятствующих проведению работ по капитальному ремонту, своим решением формирует комиссию по установлению фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия), назначает дату и время работы Комиссии.

6. В состав Комиссии включаются представитель регионального оператора, органа местного самоуправления муниципального образования Сахалинской области, на территории которого расположен многоквартирный дом, подрядной организации, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, или лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), лицо, которое в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, в случае, если решение о проведении капитального ремонта было принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – члены Комиссии).

Председателем Комиссии является представитель регионального оператора, который осуществляет руководство деятельностью Комиссии.

7. Региональный оператор извещает членов Комиссии о дате, времени, месте работы Комиссии не позднее чем за два рабочих дня до ее начала любым доступным способом, позволяющим подтвердить получение извещения.

Региональный оператор извещает лицо, препятствующее проведению работ по капитальному ремонту, о дате, времени, месте работы Комиссии любым доступным способом, позволяющим подтвердить получение

извещения.

8. Наличие или отсутствие факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Комиссией при выезде на место проведения работ по капитальному ремонту не позднее пяти рабочих дней со дня создания Комиссии.

9. По результатам работы Комиссии региональный оператор составляет акт об установлении (отсутствии) факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме к настоящему Порядку, в котором указываются сведения, подтверждающие установление (отсутствие) факта воспрепятствования (далее - Акт).

В случае несогласия с обстоятельствами, изложенными в Акте, члены Комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приобщить его к Акту, о чем в Акт вносится соответствующая запись.

10. Акт составляется в день работы Комиссии в двух экземплярах и подписывается всеми членами Комиссии, принимавшими участие в работе Комиссии (один экземпляр передается региональному оператору, второй - подрядной организации). В случае установления факта воспрепятствования ознакомление лица, препятствующего проведению работ по капитальному ремонту, либо его представителя с Актом осуществляется под роспись.

В случае отказа лица, препятствующего проведению работ по капитальному ремонту, либо его представителя и (или) члена Комиссии от подписания Акта, в него вносится соответствующая запись.

11. В случае установления факта воспрепятствования региональный оператор в течение трех рабочих дней с даты составления Акта направляет его копию почтовым отправлением в адрес лица, препятствующего проведению работ по капитальному ремонту, либо его представителя.

12. В случае если факт воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не нашел

своего подтверждения, в Акт вносится запись об отсутствии обстоятельств, препятствующих проведению работ.

13. В случае установления факта воспрепятствования дальнейший порядок действий регионального оператора определяется Порядком определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Сахалинской области.

---

## ФОРМА

к Порядку установления фактов  
воспрепятствования проведению работ  
по капитальному ремонту общего  
имущества в многоквартирном доме,  
утвержденному постановлением  
Правительства Сахалинской области  
от \_\_\_\_\_ 29.01.2025 № \_\_\_\_\_ 16

### АКТ

**об установлении (отсутствии) факта воспрепятствования  
проведению работ по капитальному ремонту общего  
имущества в многоквартирном доме**

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комиссия по установлению фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия), созданная \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(реквизиты решения регионального оператора)

в составе:

Председатель Комиссии – представитель регионального оператора:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность)

Члены Комиссии:

Представитель органа местного самоуправления:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность)

Представитель подрядной организации:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность)



Представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом,  
либо лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего  
имущества в многоквартирном доме

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность)

Уполномоченный представитель собственников

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. \_\_\_\_\_  
(приводятся обстоятельства, установленные Комиссией в ходе проверки  
с выходом на место, с указанием адреса многоквартирного дома, даты и времени)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. Факт воспрепятствования выразился в следующем:

\_\_\_\_\_  
(заполняется в случае установления факта воспрепятствования)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подписи:

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

Члены Комиссии: \_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

«Ознакомлен(а)» \_\_\_\_\_

(фамилия, инициалы, подпись лица (его представителя),  
воспрепятствующего проведению капитального ремонта)

«От подписи отказался(лась)»,

«Не явился(лась)»

(нужное подчеркнуть)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы лица (его представителя),  
воспрепятствующего проведению капитального ремонта)

## УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 29.01.2025 № 16

### ПОРЯДОК

#### **определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 части 8<sup>1</sup> статьи 6 Закона Сахалинской области от 15.07.2013 № 76-ЗО «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области» и устанавливает процедуру определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Сахалинской области (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ), в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома.

2. Воспрепятствование проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выражается в создании условий (путем действия или бездействия) со стороны собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и (или) лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, препятствующих подрядной организации в проведении таких работ, в том числе в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома, делающих невозможным оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершение ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ).

3. Факт воспрепятствования устанавливается комиссией по установлению фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, созданной некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» (далее - региональный оператор) и действующей в соответствии с Порядком установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Сахалинской области.

4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания акта об установлении (отсутствии) факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором зафиксирован факт воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту (далее - Акт), региональный оператор своим актом принимает решение о невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения

ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома.

Данное решение в течение пяти рабочих дней с даты его принятия с приложением копии Акта направляется региональным оператором в орган местного самоуправления муниципального образования Сахалинской области, на территории которого расположен многоквартирный дом (далее – орган местного самоуправления), для подготовки предложений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и краткосрочный план ее реализации, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, в связи с невозможностью оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту ввиду недопуска подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома (далее – предложения). Предложения должны предусматривать плановый период оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) после устранения соответствующих обстоятельств.

5. В течение десяти рабочих дней с даты поступления документов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, орган местного самоуправления направляет предложения в орган исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющий функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее - уполномоченный орган).

6. Уполномоченный орган на основании поступивших от органа местного самоуправления предложений осуществляет подготовку изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план ее реализации в рамках ежегодной актуализации.

7. Региональный оператор в целях устранения обстоятельств, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, принимает все предусмотренные действующим законодательством меры, в том числе обращается в судебные органы с соответствующими требованиями.

---