

6 Организация и проведение капремонта

- 6.1 За чей счет осуществляется подготовка документов к капитальному ремонту, в частности, изготовление новых технических паспортов, проведение энергоаудита, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора?

Согласно положению о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (далее Положение), утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 (в редакции, действующей до 19 мая 2009 года), технический паспорт строения должен был составляться при приемке жилых строений в эксплуатацию.

Технический учет жилищного фонда возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются БТИ).

Технические паспорта, иные документы, составленные БТИ до введения в действие Положения, считаются действительными и хранятся в архивах БТИ.

С 19 мая 2009 года в целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Согласно Положению об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921, в результате осуществления первичного государственного технического учета многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно ранее действовавшим Территориальным строительным нормам от 25 октября 2004 года ТСН 12-310-2000 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Московской области» заказчик (застройщик) был обязан при сдаче объекта в эксплуатацию представить комиссии в числе прочих документов технический паспорт БТИ.

Таким образом, в законодательстве до 1 января 2013 года было установлено обязательное требование о проведении технического учета объектов жилищного фонда, в ходе которого формировался технический паспорт и (или) кадастровый паспорт.

Согласно части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года

№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года на всей территории России осуществляется государственный кадастровый учет зданий, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

В отношении многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с начала 2013 года, осуществляется подготовка технического плана (а не технического паспорта), поскольку согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 года № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» к документам, необходимым для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, относится технический план здания, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Технический план содержит в себе сведения, необходимые для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении его на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ (в случае введения в эксплуатацию многоквартирного дома заказчиком является его застройщик),

разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации здания или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания.

Кроме того, в законодательстве отсутствует требование об обязательности наличия для многоквартирного дома технического паспорта или кадастрового паспорта как такового для проведения капитального ремонта.

При этом Фонд обращает внимание на то, что если для проектирования капитального ремонта требуется проведение технического обследования жилых зданий, то согласно ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191, такое обследование выполняется за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт (реконструкцию) жилых зданий, и производится специализированными изыскательскими и проектно-изыскательскими организациями.

Такое техническое обследование многоквартирных домов допустимо финансировать за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку эти работы могут включаться в состав работ по подготовке проектной документации на проведение капитального ремонта при соблюдении некоторых условий. Так, в соответствии с частью 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен.

Если указанным актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не расширен, то исходя из анализа статей 166 и 174 ЖК РФ на цели технического обследования многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Аналогичный подход к проведению энергоаудита - если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен данным видом работ, то на цели энергоаудита многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Учитывая, что при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы в фонд капитального ремонта в размере минимального взноса, то в случае, если перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен работами по проведению технического обследования и энергоаудита, использовать на проведение таких работ средства фонда капитального ремонта нельзя. Собственники могут принять решение о проведении данных работ, определив дополнительные источники их финансирования. Кроме того, такие работы могут быть проведены по решению и за счет иного лица (например, органа государственной власти, местного самоуправления), заинтересованного в наличии вышеуказанных документов.

-
- [6.2 Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?](#)

Согласно части 6 статьи 189 ЖК РФ в случае, если в 3-х месячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источников финансирования, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с

порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения такого решения органом местного самоуправления.

В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

-
- [6.3 Каким документом устанавливаются полномочия лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты \(решением собрания, доверенностями от всех или большинства собственников или иным\)?](#)

Из содержания части 5 статьи 189 ЖК РФ следует, что лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

-
- [6.4 В каком объеме региональный оператор обязан производить капремонт помещений общего пользования в общежитиях, в которых имеются приватизированные помещения, а также в домах с коммунальными квартирами?](#)

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Если в доме имеются помещения, соответствующие вышеприведенной норме Жилищного кодекса (при этом необходимо учесть сведения, содержащиеся в свидетельстве о регистрации прав собственности, выписке из Единого государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним), то такой дом следует считать многоквартирным.

При наличии двух и более собственников помещений (квартир) в таком доме возникает общее имущество этих собственников.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса к общему имуществу в многоквартирном доме (МКД) среди прочего относится механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно части 1 статьи 41 Жилищного кодекса собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, обслуживающие более одной комнаты в данной квартире (к таким помещениям относятся, в частности, кухни, ванные комнаты, санузлы, внутриквартирные коридоры, входные тамбуры, кладовые и иные подобные им помещения), которые являются общим имуществом в коммунальной квартире, но не общим имуществом в многоквартирном доме (далее общее имущество в коммунальной квартире).

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, который включает, в том числе, ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (далее внутридомовые инженерные системы).

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

К таким работам, например, могут быть отнесены работы по ремонту санитарно-технического, электрического и механического оборудования, не относящегося к внутридомовым инженерным системам, но относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, в многоквартирных домах, содержащих в числе прочих и коммунальные квартиры, а также в многоквартирных домах, являющихся объектами гостиничного типа, региональный оператор обязан провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, а также в случае, если это определено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, ремонт санитарно-технического, электрического и механического оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, и не обязан проводить капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в коммунальной квартире.

-
- [6.5 Как определяются виды работ по капитальному ремонту, финансируемые за счет взносов собственников?](#)

Статьей 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

-

- [6.6 Каким образом планируется проведение технической инвентаризации МКД в регионах, за чей счет этот процесс будет проходить, если законодательством это не установлено?](#)

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В частности, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 167 ЖК РФ субъектом РФ устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

-
- [6.7 Вправе ли региональный оператор выступать техническим заказчиком и осуществлять строительный контроль по тем видам работ, которые не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не имея выданного саморегулируемой организацией свидетельства? Обязан ли региональный оператор иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при осуществлении контроля за выполнением работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства?](#)

В соответствии с частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса одной из функций регоператора является функция технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регоператора.

Частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса предусмотрено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

В соответствии с приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» для осуществления строительного контроля требуется наличие свидетельства о допуске на виды работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

Если при проведении строительного контроля в соответствии с приказом № 624 такое свидетельство не требуется, то технический заказчик (регоператор) вправе самостоятельно осуществлять строительный контроль.

-
- [6.8 Является ли экономия за счет упрощенной системы налогообложения доходом подрядчика – победителя торгов по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту, если конкурсная документация содержит смету с учетом НДС?](#)

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих обязанность по изменению (снижению) цены договора с подрядчиком, в зависимости от особенностей применения системы налогообложения у победителя конкурса.

Договор заключается по цене, предложенной участником конкурса, с которым заключается договор, вне зависимости от применения системы налогообложения у данного участника.

Таким образом, применение подрядной организацией упрощенной системы налогообложения не является основанием для снижения в договоре стоимости работ, предложенной победителем конкурса, а сумма налога на добавленную стоимость является прибылью победителя конкурса, не являющегося плательщиком такого налога.

-
- [6.9 Необходимо ли проведение экспертизы проектной документации на переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?](#)

В соответствии с частью 3 статьи 49 Градостроительного кодекса экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

Вместе с тем считаем необходимым отметить, что согласно письму Минрегиона России от 25 июня 2009 года № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства» вне зависимости от терминов и определений, применяемых лицом, осуществляющим строительство, в случае проведения работ по строительству, реконструкции, а также капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, проектная документация подлежит государственной экспертизе.

Данная позиция изложена и в статье 10.4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой в целях реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» могут устанавливаться особенности отнесения видов работ к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом если при выполнении работ, относящихся в соответствии с указанным Федеральным законом к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусматривается изменение параметров многоквартирных домов, их частей (высоты, площади, объема), а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций многоквартирных домов, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, проектная документация, подготовленная для проведения таких работ, подлежит государственной экспертизе в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

С учетом изложенного, а также в целях повышения качества и безопасности проводимых работ считаем необходимым проведение государственной экспертизы проектной документации в отношении работ по капитальному ремонту, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома.

-
- [6.10 Как выплачивается аванс подрядной организации в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?](#)

Пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту по договору.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме сами принимают решение об организации капитального ремонта в соответствии со сроками, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Техническим заказчиком в этом случае выступают сами собственники или уполномоченное собственниками лицо, которое привлекает подрядные организации и заключает с ними договоры. Пунктом 2 части 5 статьи 189 ЖК РФ предусмотрено утверждение сметы расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома общим собранием собственников помещений в МКД.

Собственникам необходимо учитывать при выборе подрядной организации, что капитальный ремонт не заканчивается после выполнения одного вида работ, а осуществляется систематически для поддержания эксплуатационных характеристик дома. Уплачиваемые собственниками взносы формируют фонд капитального ремонта, назначение которого - обеспечить финансирование необходимых видов работ в рамках капитального ремонта МКД в течение всего срока эксплуатации дома.

-
- [6.11 Возможно ли проведение капитального ремонта общего имущества в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли соответствующее решение?](#)

В соответствии с частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса (ЖК РФ) проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД) осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД согласно части 5 статьи 189 ЖК РФ не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны определить или утвердить:

- 1) перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуги и/или выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Вместе с тем, в случае, если в указанный 3-х месячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

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 капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

-
- [6.12 Как определиться с выбором способа формирования фонда капитального ремонта?](#)

В соответствии с ч. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение

которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД) в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

В свою очередь, согласно ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения указанных выше предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть такие предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора и в установленный срок собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (часть 6 статьи 189 ЖК РФ).

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете и в срок, установленный региональной программой капитального ремонта не проведен капитальный ремонт МКД, при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и/или выполнение работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

-
- [6.13 Если собственники МКД формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, как они могут провести капитальный ремонт \(например, лифт\), если достаточные средства не накоплены, в региональной программе данный вид работ стоит на поздних сроках и перечисляют минимальный взнос, установленный регионом?](#)

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 191 ЖК РФ финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств государственной, муниципальной поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа. Согласно части 2 статьи 44 ЖК РФ рассмотрение указанного вопроса отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют

фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

-
- [6.14 Кто осуществляет организацию и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?](#)

Собственники помещений в многоквартирном доме, накапливающие средства на капитальный ремонт на специальных счетах, самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, в том числе какую подрядную организацию и в каком порядке привлечь, как контролировать качество проводимого ремонта, как осуществлять приемку работ и другие вопросы.

Для собственников помещений, уплачивающих взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, всю работу по организации и проведению капитального ремонта осуществляет региональный оператор (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Следует учитывать, что по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений, которые уплачивают ему взносы, дополнительную ответственность несет непосредственно субъект Российской Федерации.

-
- [6.15 Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?](#)

В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации, регионального оператора или по инициативе самих собственников.

В случае, если решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД не принято в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, такое решение принимается органом местного самоуправления (части 6 и 7 статьи 189 ЖК РФ).

-
- [6.16 Как организовать проведение капитальный ремонт при наличии судебного решения об обязанности управляющей компании провести такой капитальный ремонт?](#)

При наличии вступившего в законную силу судебного решения об обязанности какого-либо лица провести капитальный ремонт дома собственники помещений в данном доме вправе действовать в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вместе с тем, в соответствии с частями 1, 2 и 3 статьи 189 Жилищного кодекса собственники в любое время на общем собрании вправе принять решение о проведении капитального ремонта. При этом после проведения капитального ремонта собственники вправе обратиться в суд о взыскании с лица, которое было обязано провести капитальный ремонт, суммы убытков, то есть стоимости оплаченных собственниками работ (услуг) по капитальному ремонту.

Следует отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Одновременно собственники имеют право зачесть сумму, потраченную на капитальный ремонт, в счет предстоящих взносов на капитальный ремонт в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ, при условии,

что фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете регионального оператора.

Кроме того, частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ предусмотрено право собственников помещений в МКД установить дополнительные взносы на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений в МКД, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД.

- [6.17 К чьим полномочиям относится проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов и каким документом это регламентируется?](#)

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в регионе определяется субъектом Российской Федерации и устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации на основании статьи 167 ЖК РФ.

- [6.18 Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме проводить конкурс для привлечения подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы в случае формирования фонда на специальном счете?](#)

Положениями ЖК РФ не установлены требования для собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, по конкурсному отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

При этом в случае, если для выполнения работ по капитальному ремонту МКД предоставляются средства государственной поддержки, то субъектом РФ может устанавливаться порядок привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций (например, часть 8 статьи 20 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства").

- [6.19 Входят ли в перечень работ по капитальному ремонту работы по благоустройству придомовой территории \(например: укладка асфальта на земельном участке, на котором расположен дом\)?](#)

Согласно части 1 статьи 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ такой перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный взнос, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

[6.20 Если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об открытии спецсчета и о размере взноса на капремонт, большем чем минимальный, то на какие виды дополнительных работ по капитальному ремонту можно израсходовать средства? Возможно ли выполнить работы по благоустройству дворовой территории? \(земельный участок является общим имуществом многоквартирного дома\).](#)

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

Таким образом, указанные выше денежные средства могут быть использованы на благоустройство придомовой территории, включенной в состав общего имущества собственников помещений в МКД в установленном порядке.