

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Капитальный ремонт проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и необходимо их восстановление или замена (в соответствии с [разд. 2](#) Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 07.09.2017 N 1202/пр, капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, в том числе несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;).

Источники финансирования капитального ремонта

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома финансируется за счет обязательных взносов собственников помещений ([ч. 1 ст. 169](#), [ч. 1 ст. 170](#) ЖК РФ).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. Собственники помещений могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем установленный минимальный размер ([ч. 8.1](#), [8.2 ст. 156](#) ЖК РФ). Постановлением Правительства Ленинградской области от 16.05.2017 N 161 "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2018 год" установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2018 год в размере 5,55 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Способов формирования фонда капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта ([ч. 3 ст. 170](#) ЖК РФ):

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Решение должно быть принято более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников всех помещений в многоквартирном доме ([ч. 2 ст. 44](#), [ч. 1 ст. 46](#) ЖК РФ).

В этом случае решением общего собрания собственников помещений должен быть определен размер взносов (который не может быть меньше установленного минимального размера), владелец специального счета (в т.ч. управляющая организация) и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет ([ч. 4 ст. 170](#) ЖК РФ); Решение о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его над установленным минимальным

размером принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Региональный оператор создается на основании нормативно-правового акта субъекта РФ ([ст. 167](#), [гл. 17](#) ЖК РФ); В Ленинградской области Распоряжением Правительства Ленинградской области от 25.09.2013 N 434-р "О создании некоммерческой организации "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области" создана Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области" Фактический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский, д. 60, лит. А., 1 этаж, Юридический адрес: 188653, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Агалатово, в/г Агалатово, д.161, ИНН: 4703471025; КПП: 470301001

Субъект РФ также утверждает региональную программу капитального ремонта, которая включает ([ст. 168](#) ЖК РФ):

- перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ за рядом исключений (например, домов, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции);

- перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов;

- плановый период проведения капремонта по каждому виду работ и услуг (с учетом необходимости проведения ремонта двух и более внутридомовых инженерных систем, определяемой правовым актом субъекта РФ), который может быть определен указанием на календарный год либо на период, не превышающий трех календарных лет;

- очередность проведения капитального ремонта.

Следует учитывать, что средства, перечисленные собственниками на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе на капитальный ремонт общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также перечисляют взносы на счет данного оператора ([ч. 4 ст. 179](#) ЖК РФ).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта ([ч. 5 ст. 170](#) ЖК РФ). Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 N 508 "Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы" (в ред. от 16.01.2018 действующей с 25.01.2018) данная программа утверждена. МКД включен в перечень домов, общее имущество которых подлежит кап.ремонту.

При этом собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт вне зависимости от того, был ли заключен договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта между собственником помещения в многоквартирном доме и региональным оператором ([Письмо Минстроя России от 05.08.2015 N 24470-ОД/04](#)).

Срок уплаты взносов на капитальный ремонт

Оплата расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме является обязанностью всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе такого права к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением случаев, когда предыдущим собственником помещения является РФ, субъект РФ или муниципальное образование (далее - публичное образование) ([ч. 3 ст. 158](#) ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен дом ([ч. 3 ст. 169](#) ЖК РФ).

Иные сроки установлены, если дом введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включен в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации. В этом случае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения дома в региональную программу капитального ремонта ([ч. 5.1 ст. 170](#) ЖК РФ).

Срок и порядок уведомления собственников помещений о проведении капитального ремонта

Не менее чем за полгода до наступления года, в течение которого должен быть проведен капремонт, лицо, осуществляющее управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, либо региональный оператор представляют таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, перечне, объеме и стоимости работ, источниках финансирования капремонта.

Порядок принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта

После получения указанных выше предложений собственники в течение трех месяцев должны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта ([ч. 4 ст. 189](#) ЖК РФ).

Решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме ([ч. 2 ст. 44](#), [ч. 1 ст. 46](#) ЖК РФ).

На общем собрании собственники помещений должны определить или утвердить ([ч. 5 ст. 189](#) ЖК РФ; [Письмо](#) Минстроя России от 08.06.2016 N 17636-ЕС/04):

- 1) перечень работ;
- 2) смету расходов;
- 3) сроки проведения;
- 4) источники финансирования;
- 5) порядок привлечения подрядных организаций;
- 6) порядок контроля качества проводимого капитального ремонта;

7) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в осуществлении контроля качества проводимого ремонта и приемке работ по капитальному ремонту и подписывать необходимые акты.

Если собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта в течение трех месяцев с момента получения предложений, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления, уведомив об этом собственников помещений ([ч. 6 ст. 189](#) ЖК РФ).

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете и капитальный ремонт не проведен в предусмотренные программой капитального ремонта сроки, а оказание услуг и (или) работ, предусмотренных региональной программой для этого дома, требуется, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет решение об этом владельцу специального счета ([ч. 7 ст. 189](#) ЖК РФ).

Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта сформирован исходя из минимального размера взносов, то за счет средств фонда финансируются следующие работы и (или) услуги по капитальному ремонту ([ч. 1 ст. 166](#) ЖК РФ):

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- 2) ремонт или замена 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.

Субъекты РФ вправе дополнить данный перечень услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и другими видами услуг и (или) работ ([ч. 2 ст. 166](#) ЖК РФ).

Если собственниками принято решение об увеличенном размере взносов, то за счет превышения могут финансироваться любые иные работы по капитальному ремонту общего имущества дома ([ч. 2, 3 ст. 166](#) ЖК РФ).